

**uitwerking visie
aantrekkelijk nijkerk
havenkom fase 1
kerkplein**





4	1. Inleiding	
	4	Inleiding
	6	Intermezzo
9	2. Visie op binnenstad en locaties Havenkom en Kerkplein	
	9	Input - Visie Aantrekkelijk Nijkerk
	10	Input - Verkeersplan
	11	Input - Visie Havenkom
	12	Input - Locatiestudie Huis van de Stad
	14	Samenhangend voorstel
18	3. Uitwerking Havenkom	
	20	Stedenbouwkundige uitwerking
	24	Architectonische verschijningsvorm
	26	Inrichting openbare ruimte
30	4. Uitwerking Kerkplein	
	32	Stedenbouwkundige uitwerking
	36	Architectonische verschijningsvorm
	38	Inrichting openbare ruimte
42	5. Vervolgproces	

Bijlagen

- Bijlage I Variantenstudie Huis van de Stad
- Bijlage II Parkeerbalans





— Locaties visie Aantrekkelijk Nijkerk

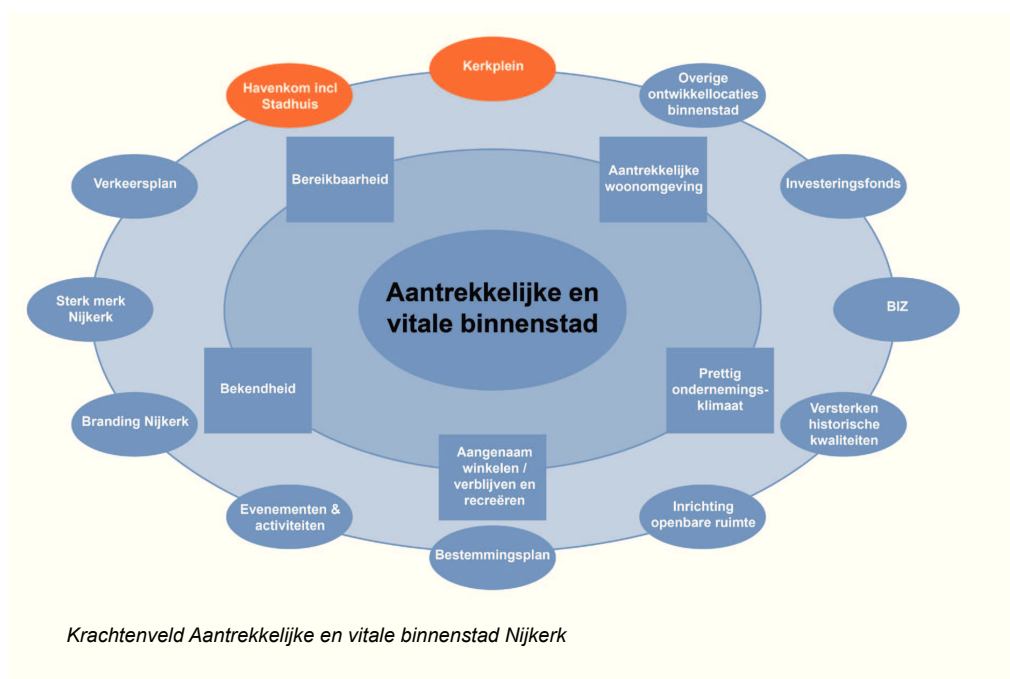
1. Inleiding

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten van het Visiedocument “Aantrekkelijk Nijkerk” vastgesteld. In dit visiedocument is aangegeven dat de ontwikkeling van de locaties Kerkplein en Havenkom van groot belang is voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk. Dit advies betreft een samenhangend voorstel voor de twee meest urgente ontwikkellocaties in de binnenstad; het Kerkplein en de Havenkom.

Het voorstel is in samenwerking tot stand gekomen. Hierbij zijn de volgende partijen betrokken:

- Eigenaren van de twee locaties;
- Platform Binnenstad in het algemeen en de werkgroepen “Verkeer” & “Havenkom/Kerkplein” in het bijzonder en alle voorzitters van de werkgroepen die verder in de binnenstad actief zijn;
- Gemeente Nijkerk.

Op 13 december 2016 zijn de plannen in de Schakel gepresenteerd aan de bewoners van Nijkerk.





Intermezzo

‘De stad verandert door de tijd



heen, het ‘nu’ is maar tijdelijk



2. Visie op binnenstad en locaties Havenkom en Kerkplein

In de afgelopen periode is op verschillende gebieden gewerkt aan het verbeteren van de binnenstad van Nijkerk. Dit heeft geresulteerd in vier documenten welke als input hebben gediend voor het voorliggende voorstel. Dit betreft de volgende documenten:

1. Visie Aantrekkelijk Nijkerk
2. Verkeersplan
3. Visie Havenkom
4. Variantenstudie Huis van de Stad

Input

Visie Aantrekkelijk Nijkerk

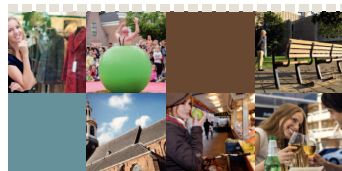
Deze visie is uitgewerkt door platform Binnenstad en laat zien op welke wijze de binnenstad kan worden versterkt. De visie betreft:

- Het koesteren van de historische binnenstad;
- De binnenstad aangenamer maken om er te verblijven;
- Het aanbod in winkels, woningen, culturele en horeca voorzieningen gevarieerder maken;
- Gastheerschap nog meer uitdragen;
- Aantrekkelijker maken van de binnenstad voor toeristen en andere bezoekers.

De uitgangspunten van visie Aantrekkelijk Nijkerk zijn vastgesteld op 30 maart 2016 door de gemeenteraad.



AA  Nijkerk





Verkeersplan

Dit Verkeersplan is uitgewerkt door de werkgroep Verkeer (als onderdeel van het platform Binnenstad). Op 25 oktober 2016 is door het platform Binnenstad het Verkeersplan aan het college aangeboden als uitwerking van de visie Aantrekkelijk Nijkerk.

Doelen van dit Verkeersplan zijn:

- Bereikbaarheid in de binnenstad bevorderen;
- Veiligheid en verblijfskwaliteit verbeteren;
- Goed bereikbare parkeervoorzieningen realiseren;
- Herinrichting van de wegen & aandacht voor de beleving van ruimte;
- Een autoluwe binnenstad.

In het plan wordt ook ingezet op het minimaliseren van het parkeren op maaiveld. Om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te realiseren, wordt voorgesteld om op een aantal geconcentreerde plekken in de binnenstad parkeervoorzieningen (bronpunten) te realiseren.



Visie Havenkom - Must

Ambtelijk is gewerkt aan het opstellen van een vlekkenplan voor de Havenkom. Dit plan heeft de werktitel Ontwikkelingsvisie Havenkom Nijkerk gekregen. Deze ontwikkelingsvisie bestaat uit een ruimtelijke visie met een daarbij horende ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsvisie is opgesteld in nauw overleg met de stakeholders uit het gebied (ABZ Diervoeding, Lidl, Tankbouw Rootselaar). De visie is daarnaast besproken met Stichting Oud Nijkerk en Stichting Stadsgezicht Nijkerk. 18 juni 2015 is de visie op locatie bij ABZ Diervoeding gepresenteerd aan raads- en commissieleden. Deze ontwikkelingsvisie is vervolgens gebruikt als basis voor het samenhangend voorstel voor de plannen voor de binnenstad van Nijkerk en de herontwikkeling van de Havenkom in het bijzonder.



- Bestaande historische stadhuys als meest beeldbepalend object
- aansluiten op Visie Havenkom
- Roostlijn volgen vanuit aangrenzende omgeving
- Kleinschalig aansluiten op bebouwing omgeving
- Historische stadhuys, ontvangst, baliefuncties en raadzaal centraal gelegen
- Parkoerbehoefte zelf organiseren > gebouwde voorziening



Diagram illustrating the decomposition of a polygon into a smaller polygon and a set of triangles. The large polygon is composed of a smaller polygon (shaded purple) and a set of triangles (shaded yellow and orange).



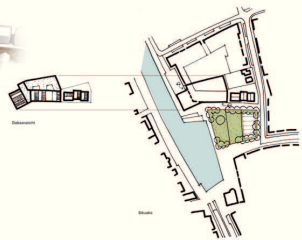
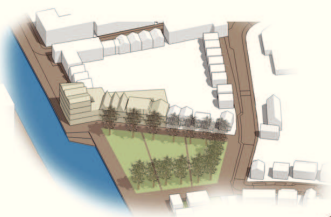
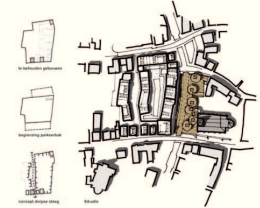
An aerial view of a city street layout. The image shows a grid of streets with several blocks of buildings. A central intersection is visible, with a large building complex situated on one of the blocks. The streets are depicted in a light brown color, and the buildings are shown in various shades of gray and brown. A small blue area, possibly a pond or a park, is located near the central intersection. The overall layout is a typical urban grid pattern.

- Bestaande historische stadhuys als meest beeldbepalend object
- Aansluiten op Vrije Havenkant
- Rooftlijn volgen vanuit aangliggende omgeving
- Kleinschalig aansluiten op bebouwing omgeving
- Historische stadhuys, ontvangst, baliefuncties en raadzaal centraal gelegen
- Parkeerbehoefte zelf organiseren > gebouwe voorziening



Woonruimten - derden (maximaal) (k)	1 000m²
Footprint woningbouw	
Uitgevoerd	
Parkingspace	1500

variant Havenkom - Huidige locatie (nieuwbouw)

[illegible]

- Binnenstadskiv, Visie Nieuwgroep Binnenstad, Visie Tenenstraat-Vrijheidslaan als vertrekpunt
- Ziestersdruif binnenstad versterken
- Herinrichting openbare ruimte → karakter, comfort en veiligheid
- Mogelijkheid voor aanleg tunnel (auto's niet mogen plein)
- Kleinschalige bebouwing als pleinvorm tegenover ker
- Ervare auto/Randstad presentie in gebiedster terug laten komen (Zichtbaarheid Huis van de Stad Nijker)
- Parkenbehoefte zelf organiseren → gebouwde voorziening
- Verplaatsen van parkeerplaatsen openbare ruimte naar gebouwde voorziening geweest



Wasserleitungen (Maßschuppen) (K)	1 000m²
Festpunkt anordnen	
Wasserfluss	
Flussweg	700m

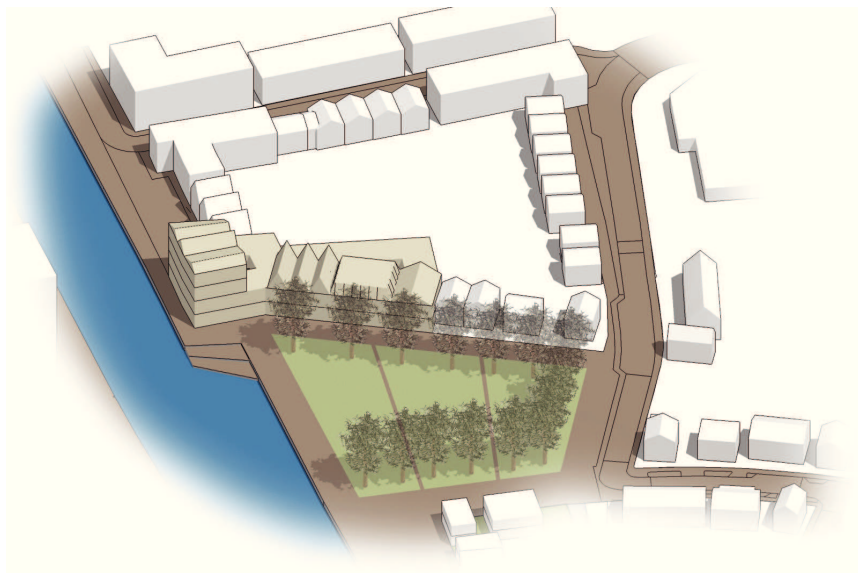
variant Kerkplein

Variantenstudie Huis van de Stad

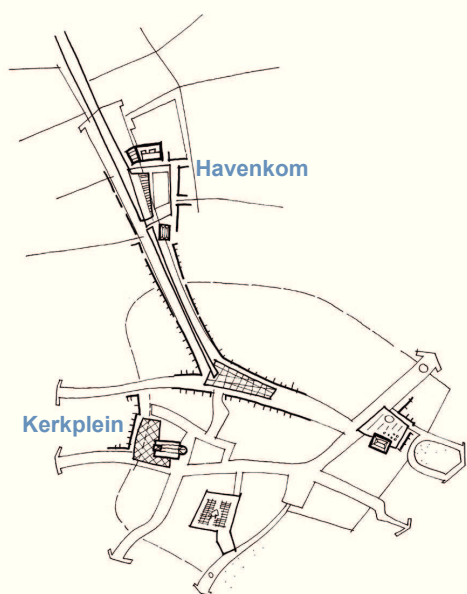
De huidige huisvesting van het Stadhuis sluit niet meer aan op de veranderende rol van de gemeente en daarmee de veranderende behoefte van burgers en de ambtelijke organisatie. De huidige huisvesting is functioneel en technisch verouderd, de faciliteiten voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en bieden niet de uitstraling en faciliteiten die de gewijzigde gemeentelijke organisatie vraagt. Daarnaast heeft de gemeente ambities t.a.v. duurzaamheid waarbij het streven is om een duurzame CO² neutrale gemeente te worden.

In 2015 is gekeken naar de mogelijkheden voor het renoveren van de huidige huisvesting. Mede n.a.v. het door de werkgroep

binnenstad opgestelde visiedocument “Aantrekkelijk Nijkerk” heeft de gemeente ook twee nieuwbouwvarianten onderzocht, te weten de locaties het Kerkplein en de Havenkom. De afgelopen periode heeft de werkgroep “Stadhuis” (bestaande uit afgevaardigden namens de werkgroep binnenstad, vertegenwoordigers van de eigenaren van beide locaties, de gemeente en een stedenbouwkundige) diverse varianten uitgewerkt. Deze uitgewerkte varianten zijn in juli 2016 gepresenteerd aan de inwoners van Nijkerk (de rapportage waarin deze varianten zijn uitgewerkt, is als bijlage aan dit advies toegevoegd).



Illustratie massavariant Havenkom - Dependance



Plekken en pleinen in de binnenstad van Nijkerk



Goed bereikbare binnenstad
Parkeren in bronpunten



Ieder plein heeft specifieke functie met
bijbehorende inrichting

Het samenhangend voorstel

Na de zomer van 2016 hebben de betrokken partijen de conclusie getrokken dat de kans van het realiseren van de ambities in de vier bovengenoemde documenten groter is als ze in samenhang met elkaar worden uitgewerkt en ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit heeft geleid tot een samenhangend voorstel waarbij:

- De binnenstad een impuls krijgt door de ontwikkeling van de locaties;
- Snelheid in het realiseren van de plannen kan worden gemaakt;
- Het realiseren van parkeervoorzieningen/bronpunten mogelijk wordt;
- Door het meer autoluw maken van de binnenstad hiermee de binnenstad aantrekkelijker wordt gemaakt.

Overwegingen

Om tot een programma te komen voor de locaties is één van de belangrijke keuzes waar het Huis van de Stad een plek krijgt.

In de visie Aantrekkelijk Nijkerk is immers aangegeven dat nieuwbouw van het Huis van de Stad een belangrijke impuls kan zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad. De overwegingen voor de locatiekeuze van het Huis van de Stad zijn de volgende:

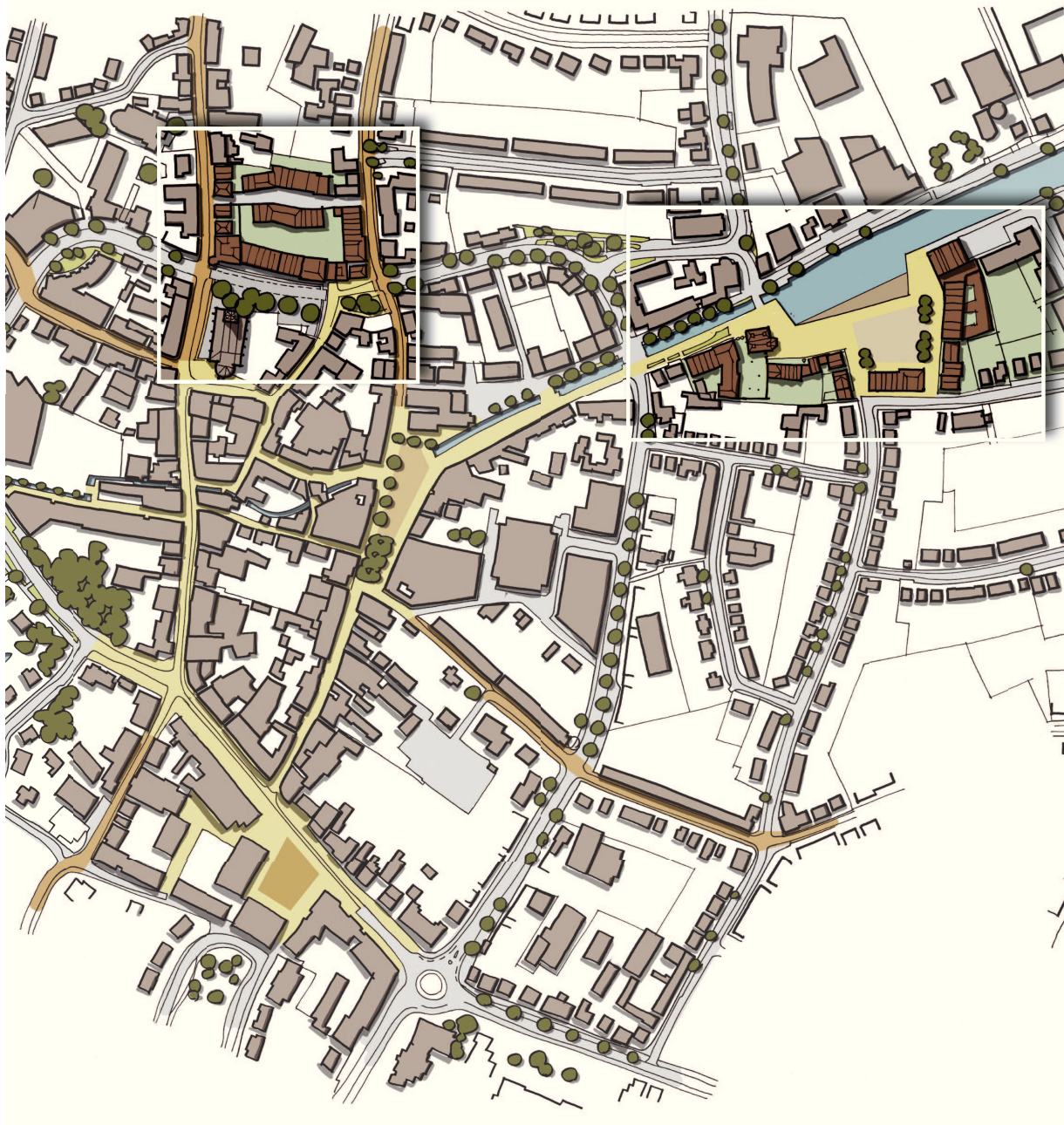
- Wanneer er voor renovatie van het huidige Stadhuis wordt gekozen, betekent dit dat er geen impuls voor de binnenstad zal zijn. De huidige situatie blijft gehandhaafd;
- Wanneer op de huidige locatie van het Stadhuis sloop - nieuwbouw wordt gepleegd heeft dit een

beperkte impuls aan binnenstad en Havenkom. Er komt dan wel een nieuw gebouw, maar qua dynamiek verandert er niets.

- Wanneer het Huis van de Stad op de locatie van de dependance wordt gerealiseerd, kan dit de eerste aanzet zijn voor de ontwikkeling van de Havenkom. Zonder deze eerste aanzet is het lastiger om de ontwikkeling van de Havenkom op gang te brengen.
- Locatie Kerkplein is ook een serieuze mogelijkheid geweest voor het Huis van Stad, maar de extra verkeers- en parkeerdruk maken deze locatie minder aantrekkelijk. Bovendien past de functie wonen ook goed bij de historische context van deze locatie.
- Nieuwbouw van het Huis van de Stad op een andere locatie biedt een unieke kans om het monumentale Stadhuis een meer prominente plek te geven.

Conclusie ontwikkelopgave per locatie

De meest kansrijke invullingen per locatie volgend uit de overwegingen brachten het Huis van de Stad op de Dependance locatie van de gemeente. De invulling van deze unieke plek langs de Arkervaart in de Havenkom zal de verbinding met het centrum versterken. Op de huidige locatie krijgt het Historische Stadhuis de prominente plek die het verdient met voornamelijk woningbouw daar omheen. Het Kerkplein zal ook hoofdzakelijk worden ingevuld met woningbouw wat het centrum compact houdt.



Beoogd effect

Door de locaties in samenhang met elkaar te ontwikkelen, heeft dit de volgende positieve effecten op de binnenstad van Nijkerk:

- Duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden voor de locaties Kerkplein en Havenkom en hiermee snelheid in ontwikkeling;
- De ontwikkelingen van deze locaties geven gezamenlijk een impuls op de binnenstad;
- De locaties worden zodanig ontwikkeld dat het een aanvulling is op het bestaande aanbod van de binnenstad en er wordt geen concurrentie op het gebied van detailhandel georganiseerd;
- De binnenstad wordt versterkt waardoor het nog prettiger verblijven, recreëren en winkelen is in de binnenstad;
- Er worden voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen gerealiseerd;
- Door bovenstaande effecten wordt de lokale economie gestimuleerd.

Een samenhangend plan voor de binnenstad

Begin 2016 werd er aan diverse onderwerpen van de binnenstad van Nijkerk gewerkt; visie Aantrekkelijk Nijkerk, Verkeersplan en de variantenstudie Huis van de stad. Rond de zomer van 2016 zijn de verschillende scenario's van het Huis van de Stad uitgewerkt en gepresenteerd. Deze scenario's zijn onder andere voorgelegd aan de Regiegroep en werkgroepen van het platform Binnenstad. De werkgroep Havenkom/Kerkplein heeft nadrukkelijk geadviseerd om de ontwikkeling van de locatie Kerkplein en Havenkom in samenhang met elkaar te ontwikkelen. Bovendien kwam er vanuit het Verkeersplan ook een verzoek om bronpunten te realiseren op beide locaties. Betrokkenen hebben na de zomer 2016 gezamenlijk de conclusie getrokken dat de binnenstad van Nijkerk meer voordelen biedt op het moment dat er één samenhangend plan wordt uitgewerkt. Het biedt tevens de kans om de doelen uit verschillende plannen in gezamenlijkheid snel te realiseren. In het voorliggend plan zijn door betrokken partijen duidelijke keuzes gemaakt qua ontwikkelmogelijkheden van beide locaties.



3. Uitwerking Havenkom fase 1



voorbeeld mogelijke stedenbouwkundige uitwerking Havenkom



Stedenbouwkundige opzet

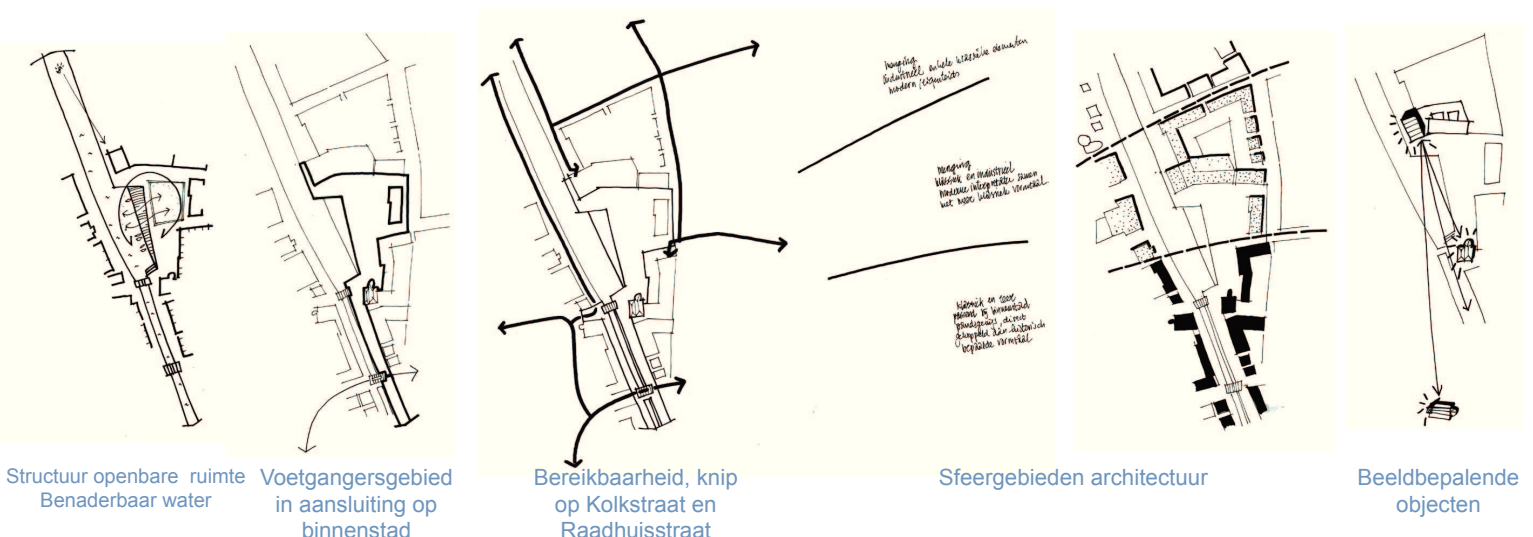
Identiteitsvolle transformatie als opgave

De Havenkom staat aan de vooravond van een grote verandering. Het gebied krijgt daarbij een vernieuwde aansluiting op de historische binnenstad van Nijkerk en zal tegelijkertijd met het bewustzijn van het industrieel verleden vorm krijgen. Met de bouw van het Huis van de Stad op de locatie van de huidige dependance van de gemeente kan dit de start betekenen voor de gebiedsontwikkeling van de hele Havenkom. Het Huis van de Stad vormt samen met de naastgelegen woonbebouwing de eerste fase van de bijzondere gebiedstransformatie rondom de Havenkom. De ruimte die vervolgens vrijkomt op de plek van het huidige Stadhuis zal worden ontwikkeld met woningbouw. Het plein heeft primair een verblijfsfunctie en kan dienst doen als

manifestatieterrein. Bijvoorbeeld bij de intocht van Sinterklaas, Nijkerkse sleepbootdagen etc. Bovendien wordt het plein autovrij ingericht. Dit is mogelijk door de realisatie van een parkeervoorziening ten behoeve van het Huis van de Stad en zogenaamde 'Bronpunten'. Een bronpunt biedt omwonenden de mogelijkheid de auto te stallen en is uitgevoerd als (ondergrondse of bovengrondse) gebouwde parkeergarage. Voor de Havenkom geldt er een bronpunt van 60 parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundige opzet van de Havenkom

Aan de zuidzijde van de Havenkom. Gelegen langs de Kolkstraat, het Historisch Raadhuis en de Raadhuisstraat maakt het huidige Stadhuis plaats voor woningen die in uitstraling



passen bij de maat, schaal en bovenal de sfeer van de historische binnenstad van Nijkerk. Daarbij speelt de individuele herkenbaarheid van de woningen (zogenamd pandsgewijs bouwen) een belangrijke rol.

Het historisch Raadhuis is een zeer beeldbepalend gebouw in de Havenkom en zal dat ook in de toekomst blijven. Het Raadhuis is een fantastische plek voor ceremoniële diensten, vergaderingen en congressen of als restaurant. Dat wordt bereikt door het gebouw meer vrij in de ruimte te zetten. Deze ruimte wordt ingericht als Raadhuistuin zodat er tevens mogelijkheden ontstaan om in de luwte van het gebouw te verblijven.



Bestaande situatie - richting Havenkom

Op de hoek van de Kolkstraat en de Raadhuisstraat is ruimte voorzien voor een winkel- of horecavoorziening. Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling de levendigheid op de plek en het plein te versterken zonder dat er substantiële uitbreiding van het winkelvloeroppervlak aan de orde is.

Aan de noordzijde van het plein ontstaat de eerste fase volgens de Visie Havenkom bestaande uit woongebouwen en het Huis van de Stad. Aan de oostzijde vormt er een bebouwingswand wat het plein afzoomt, dit als toevoeging op de visie.

Het Huis van de Stad staat aan de zijde van de Arkervaart en fungeert vanwege haar hoogte tevens als stedenbouwkundig accent. Vanuit het Huis van de Stad is er een fantastisch zicht op de binnenstad. De Havenkom met historisch Raadhuis, de Kolkstraat met doorzicht naar het Plein en de 'mooiste kerk van Nederland' bepalen het zicht. Het is daarom logisch dat hier (hoekpunt plein en Arkervaart) de publieks- en ontmoetingsruimte zijn voorzien. Een bezoek aan het Huis van de Stad wordt zo ook altijd als een bezoek aan de binnenstad van Nijkerk beleefd.



Illustratie toekomstige situatie - richting Havenkom



Architectonische verschijningsvorm

In de Havenkom worden twee architectonische verschijningsvormen toegepast. In het gebied Havenkom Zuid is het de bedoeling dat de gebouwen een passende aansluiting hebben op de gebouwen in de historische binnenstad. Ieder pand heeft daarin een eigen uitstraling en gevelindeling, waarbij er natuurlijk wel verwantschap in gevelopbouw kan voorkomen. De kapvormen zijn (af)wisselend, langskappen, dwarskappen en topgevels geven een gevarieerd beeld. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met een kap en deze is overeenkomstig met dat van de aanliggende woningen en de meest voorkomende bouwhoogte in de binnenstad. In de opbouw van de gevel is een duidelijke verticaliteit aanwezig (dit betekent bijvoorbeeld dat de vensters hoger zijn dan dat zij breed zijn).

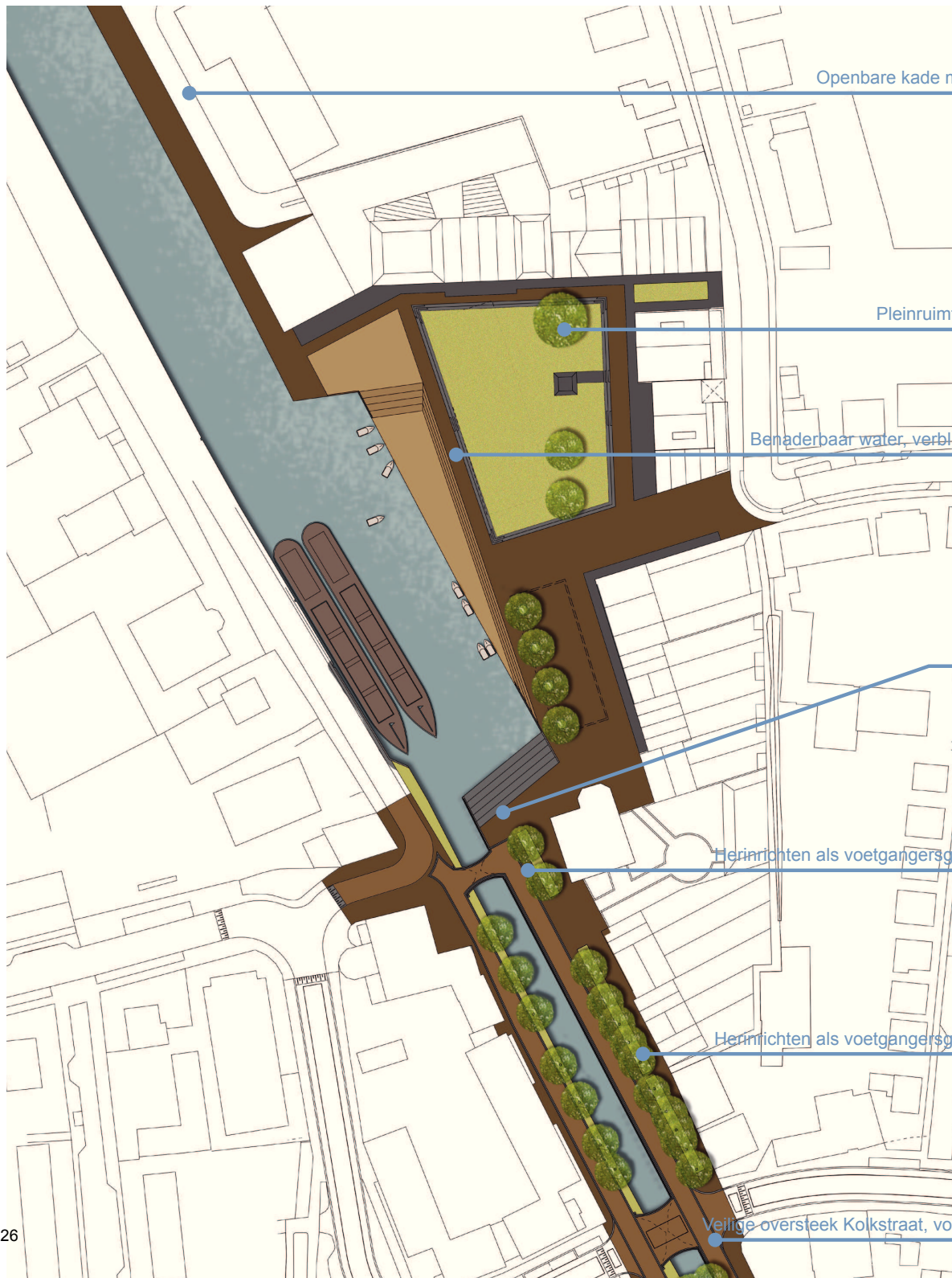
Het toegepaste materiaal is vertrouwd en beproefd. Metselwerk in rode, roodbruine en bruine tint is bepalend in het beeld. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de entree van de woning. Deze is in de historische setting van de binnenstad veelal ruimhartig vormgegeven. Deurlijsten, bovenlichten en drempel/vloerplaat maken van de entree een belangrijk onderdeel van het gevelbeeld.

Voor de woningen kan een zone (ofwel Delftsstoepje) worden aangebracht waardoor de woning een prettige overgang krijgt ten opzichte van de aanliggende openbare ruimte. Daar waar de kavels (zij- en achtertuinen) aan de openbare ruimte grenzen worden gemetselde tuinmuren aangebracht. Deze zijn in de eerder genoemde kleuren uitgevoerd en dragen bij aan het gewenste historische beeld.

Aan de noordzijde van de Havenkom heeft de bebouwing het industrieel verleden van de Havenkom als inspiratiebron. De gebouwen zijn ook hier ten opzichte van elkaar verschillend waardoor de afwisseling in verschijningsvorm overeenkomt met de maat en schaal van de binnenstad. Het materiaal dat hier voor de gevel wordt toegepast is overwegend baksteen in de nuance roodbruin en bruin. De vormgeving van de gebouwen is dan ook minder klassiek dan in de Havenkom Zuid en mag als een moderne interpretatie van de industriële architectuur worden opgevat. Dat kan tot uiting komen door de toepassing van staal en glas, toepassen van typische industriële dakvormen als zaagtand of sheddaken en een meer vrije benadering van de gevelarchitectuur. Een woning mag hier bijvoorbeeld dan ook het karakter van krijgen.

Het Huis van de Stad toont zich als samengesteld gebouwcomplex waarin het hoogteaccent en de aanliggende bebouwingswand verschillend zijn uitgewerkt. Zo kan een passende maat en schaal worden bereikt waarbij er toch voldoende ruimte is om een kloek en voornaam Huis van de Stad te realiseren. Het Huis van de Stad vindt haar architectonische inspiratie in het industrieel verleden van de Havenkom.





Openbare kade met afmeermogelijkheden

Pleinruimte voor manifestaties e.d.

Benaderbaar water, verblijven op en aan het water

De Kolk beter zichtbaar

Herinrichten als voetgangersgebied Binnenstad Nijkerk

Herinrichten als voetgangersgebied Binnenstad Nijkerk

Veilige overstek Kolkstraat, voorrang langzaam verkeer



Referentie plein
Almere Haven



Referentie vlinder



Referentie brug en kade Kolkstraat / Koetsendijk



Referentie brug en kade Kolkstraat / Koetsendijk

Herinrichting openbare ruimte en parkeren

De herinrichting van de openbare ruimte rondom het historisch Raadhuis, het plein aan de Havenkom en de Kolkstraat wordt mogelijk door de introductie van zogenaamde 'bronpunten'. Deze bronpunten zijn gebouwde (ondergronds en/of bovengrondse) parkeergarages waarin de auto's die nu in de openbare ruimte staan kunnen worden geparkeerd. De ruimte die vrijkomt zal worden heringericht op een wijze die vergelijkbaar is met de inrichting van de openbare ruimte rondom de Oosterpoort/ Molenplein. De inrichting richt zich dus op de voetgangers en de fietsers, waarbij het veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven hoofddoel is.

Om dit verblijven te bevorderen is ook het doorgaand verkeer over het plein aan de Raadhuisstraat niet meer mogelijk. Autoverkeer dat de Kolkstraat wil oversteken zal in deze situatie via de Vrijheidslaan dienen te rijden. Het plein aan de Havenkom kent een 'functieneutrale' inrichting zodat het huisvesten van uiteenlopende evenementen mogelijk wordt. De getoonde inrichting van het plein toont hiervan een eerste aanzet.

De Kolkstraat zal ook worden heringericht waarmee een optimale verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Havenkom en het Plein tot stand zal worden gebracht. De inrichting dient een hoge kwaliteit te hebben en een prettig verblijf in Havenkom en centrum te bevorderen.



Bestaande situatie - Havenkom

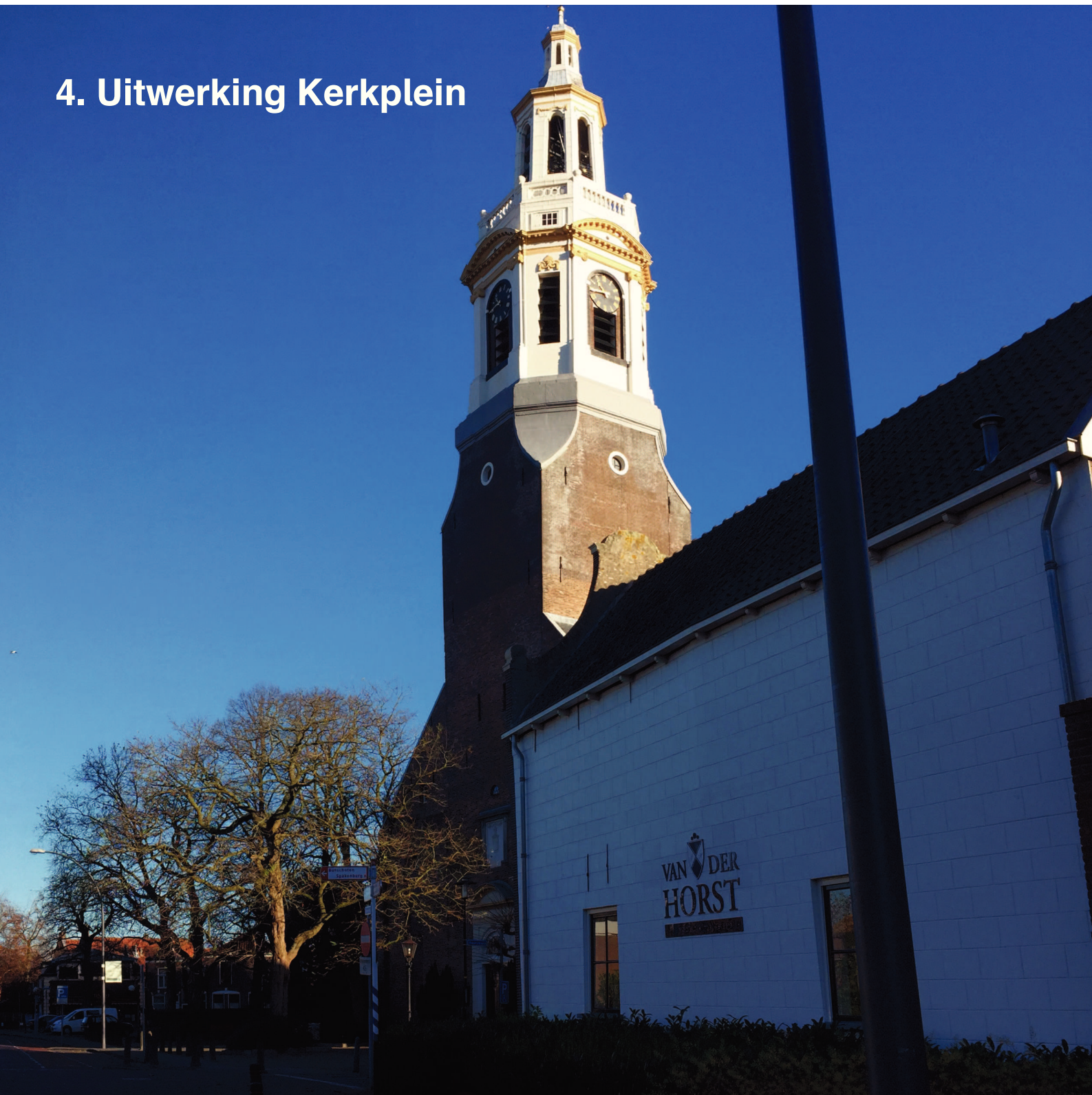
Het water in de Havenkom zal in de toekomst beter benaderbaar zijn. De bestaande kadewand (aan de oostzijde van het water) zal worden aangepast zodat het mogelijk is aan het water te verblijven en een (huwelijks)bootje af te meren. Vooral nog is dit als een, ten opzichte van het omliggende maaiveld, verlaagde vlonder voorzien. Tevens zal de monding van de Kolk worden aangepast zodat er een open watergang van de Havenkom naar het Plein ontstaat. Over de Kolk wordt een bruggetje voor voetgangers en fietsers voorzien. Dit is tevens mogelijk omdat het autoverkeer geen gebruik meer maakt van deze verbinding. In de Kolkstraat zal de watergang worden verbreed en wordt aan de oostzijde een gemetselde kadewand aangebracht. De verbreding van de watergang geeft ook een verbeterde visuele relatie tussen Havenkom en Plein. De kadewand die de sfeer van een grachtje oproept is passend bij de historische binnenstad van Nijkerk.



Illustratie toekomstige situatie - Havenkom



4. Uitwerking Kerkplein





voorbeeld mogelijke stedenbouwkundige uitwerking Kerkplein

Stedenbouwkundige opzet

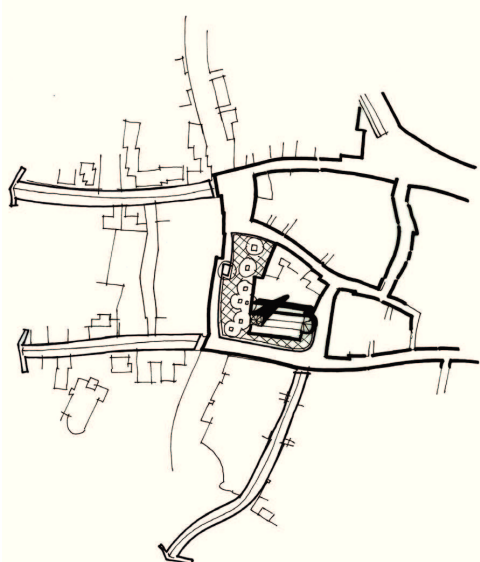
Identiteitsvolle transformatie als opgave

Met vrijkomen van de locatie van de voormalige Jumbo-supermarkt ontstaan er mogelijkheden om rondom de Kerk een bijzondere en waardevolle plek te maken. De Torenstraat kan worden getransformeerd tot Kerkplein, een ruimte die als kwalitatieve toevoeging op de binnenstad van Nijkerk kan worden aangemerkt. Het Kerkplein levert zo een positieve bijdrage aan een nog aantrekkelijkere binnenstad.

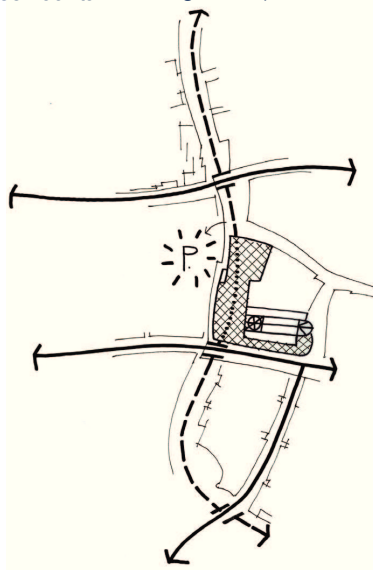
De transformatielocatie wordt begrenst door de Kerkstraat, Holkerstraat en Brink. Naast de vrijkomende ruimte van de voormalige supermarkt worden ook een aantal andere gronden betrokken. Langs de Holkerstraat en de Brink blijven een aantal

panden staan, waaronder het voormalig garagebedrijf aan de Holkerstraat. Zo ontstaat er een gebiedstransformatie waar nieuw en oud in samenhang en afwisseling het beeld gaan bepalen.

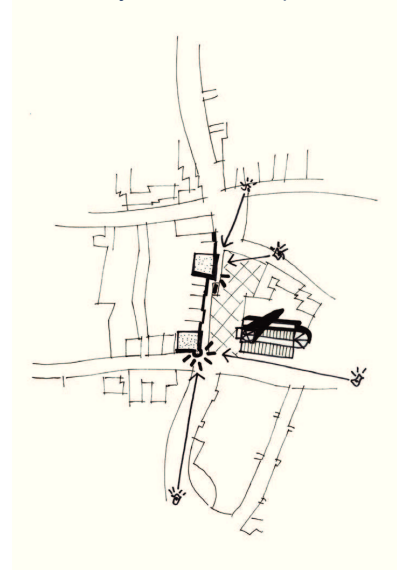
Het gebied wordt ingericht als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma. Op de hoek van de Holkerstraat en het Kerkplein is er een commerciële ruimte opgenomen. Overigens is de bewezen kracht van de binnenstad dat gebouwen verschillende functies in zich op kunnen nemen zodat de stad altijd een goed gebruik kent. Als voorbeeld kunnen winkels of kantoren transformeren naar woningen (of omgekeerd). Daarom wordt aan de zijde van het Kerkplein een



Structuur openbare ruimte



Bereikbaarheid en Bronpunt



Plein, Kerk en accenten



zogenaamde transformatieplint opgenomen, zodat een dergelijke functieomzetting altijd mogelijk is.

Het Kerkplein wordt getypeerd door de 'mooiste kerk van Nederland'. Een integrale herontwikkeling van de supermarktllocatie en de buitenruimte langs de Torenstraat tot Kerkplein zal de locatie in de binnenstad en de kerk op het plein meer tot zijn recht laten komen. Het doortrekken van het plein tot aan de nieuwbouw maakt dat het zal aanvoelen als één ruimte. Het Kerkplein zal aangenamer worden om te verblijven. Dit is mede mogelijk omdat na de herinrichting de auto te gast is, en de inrichting veel meer is afgestemd op het gebruik door voetgangers en fietsers. De herinrichting van de Torenstraat wordt mogelijk door de realisatie van zogenaamde 'bronpunten', in dit geval een ondergrondse parkeervoorziening onder de bebouwing.



Stedenbouwkundige opzet van het Kerkplein

De huidige bebouwing zal plaatsmaken voor een volwaardige bebouwingswand die het plein begeleidt. De architectonische verschijningsvorm is in maat en schaal passend bij dat van de historische binnenstad van Nijkerk. Daarbij hoort ook dat er 'pandsgewijs' wordt gebouwd. Oftewel dat iedere gevel een individuele herkenbaarheid kent. Tevens zijn er twee gebouwen als accent aangewezen. Deze staan op de hoek van de Torenstraat-Holkerstraat en temidden van de bebouwingswand aan de Torenstraat als reactie op de verbreding van het Kerkplein. Deze accenten liggen in de zichtlijnen van het stratenpatroon van de binnenstad.

De omvang van de locatie maakt het introduceren van een dorpse steeg aan de westzijde van de Torenstraat mogelijk. Deze maakt verbinding van de Holkerstraat naar de Brink en er zal voornamelijk aan gewoond worden. De sfeer zal hier kleinschaliger zijn met een besloten en intiem karakter.



Architectonische verschijningsvorm

Op het Kerkplein zal de architectonische verschijningsvorm refereren naar de historische binnenstad en de sfeer van het plein versterken. De kerk is het meest beeldbepalende gebouw en op de hoeken van het plein is er ruimte voor accenten. Deze accenten worden vertaald in hoogte en detaillering.

Ieder pand heeft een eigen uitstraling en gevelindeling, waarbij er natuurlijk wel verwantschap in gevelopbouw kan voorkomen. De kapvormen zijn (af)wisselend, langskappen, dwarskappen en topgevels en geven een gevarieerd beeld. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met een bewoonbare kap en deze is overeenkomstig met de meest voorkomende bouwhoogte in de binnenstad. De accenten zijn drie lagen met kap. In de opbouw van de gevel is een duidelijke verticaliteit aanwezig (dit betekent bijvoorbeeld dat de vensters hoger zijn dan dat zij breed zijn). Het toegepaste materiaal is vertrouwd en beproefd. Metselwerk in rode, roodbruine en bruine tint is bepalend in het beeld.

Voor de woningen kan een zone (ofwel Delftsstoepje) worden aangebracht waardoor de woning een prettige overgang krijgt ten opzichte van de aanliggende openbare ruimte.

Daar waar de kavels (zij- en achtertuinen) aan de openbare ruimte grenzen worden gemetselde tuinmuren aangebracht. Deze zijn in de eerder genoemde kleuren uitgevoerd en dragen bij aan het gewenste historische beeld.

De dorpse steeg zal kleinschalig zijn in verschijningsvorm en meer het dorpse karakter krijgen. Wel met de individualiteit in de bebouwing en afwisseling in kapvormen. De bouwhoogte zal variëren van één tot twee lagen met kap. Ook hier zal aandacht gevraagd worden voor de entrees. Deze zullen een mooie overgang vormen naar de aangrenzende openbare ruimte en de steeg een informeel karakter geven.







Referentie Kerkplein Woerden



Referentie Kerkplein Loenen a/d Vecht



Referentie Den Bosch Haverleij

Inrichting openbare ruimte

De uitstraling van de openbare ruimte als één plein wordt mogelijk gemaakt door de bronpunten waar de auto's die nu op de openbare ruimte staan, kunnen worden geparkeerd. Voor het bronpunt bij het Kerkplein geldt er een capaciteit van 80 parkeerplaatsen.

De kerk zal weer een prominentere plek innemen op het plein. De ruimte die vrijkomt wordt eenduidig verhard met indirecte markering voor sneller verkeer. De materialisering vanuit het centrum zal naadloos aansluiten en continu doorlopen vanuit alle aangelegen straten waaronder de Langestraat en de Catharinestraat. Het doet de aanduiding van het plein alleen maar versterken.

De inrichting richt zich dus vooral op de voetgangers en de fietsers, waarbij het veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven hoofddoel is. De nieuwe materialisering is een link naar de geschiedenis waar het ondanks het parkeren in de openbare ruimte ook meer aanvoelde als één ruimte. De inrichting dient een hoge kwaliteit te hebben om een prettig verblijf op het Kerkplein en centrum te bevorderen.

De achtergelegen steeg zal autovrij zijn en de inrichting richt zich dus op de voetgangers en de fietsers. Dit zal een informele, dorpse sfeer bevorderen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De prettige overgang naar de woning versterkt dit.



Situatie vroeger - Kerkplein

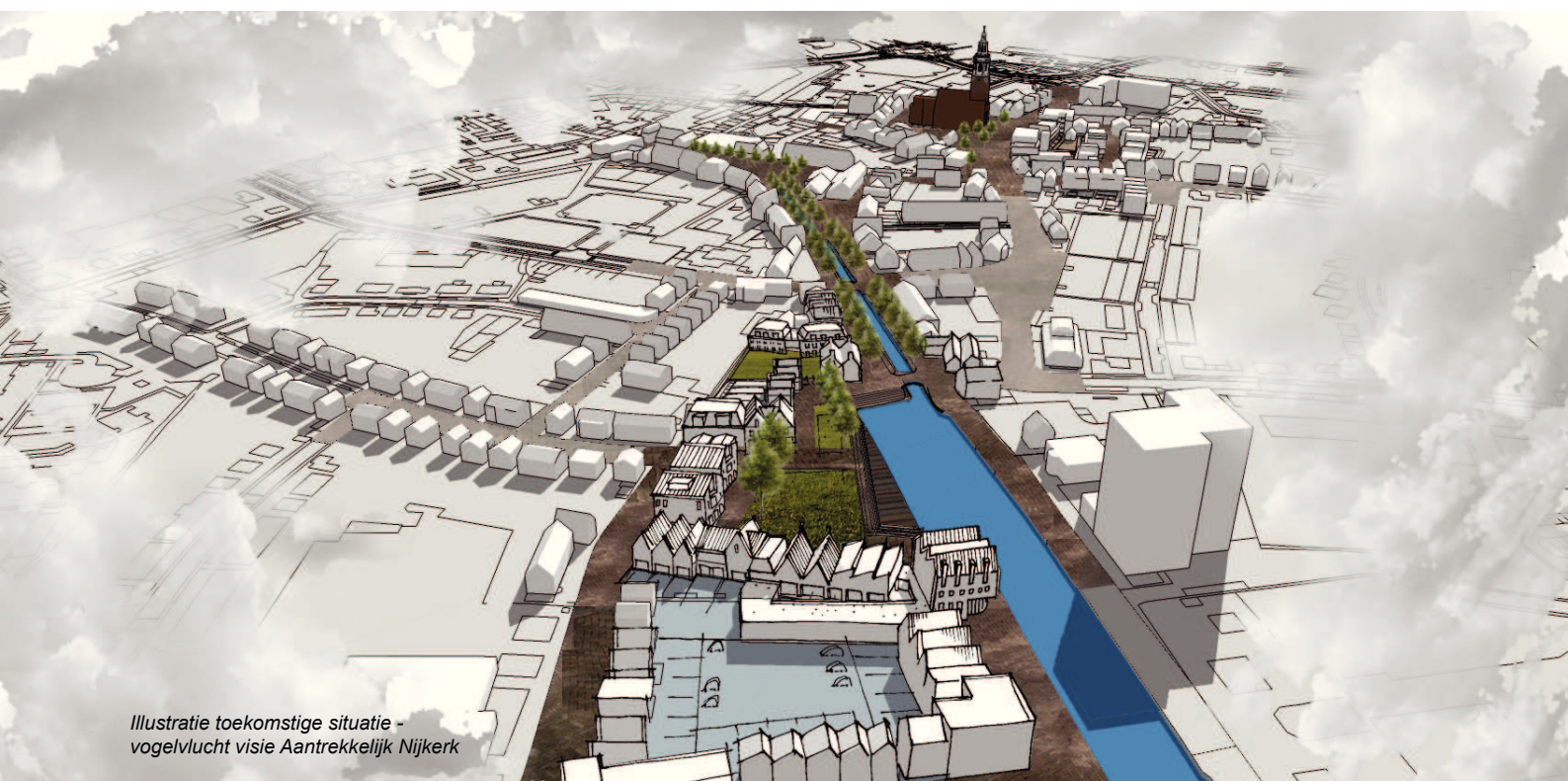


Bestaande situatie - Kerkplein



Illustratie toekomstige situatie - Kerkplein





*Illustratie toekomstige situatie -
vogelvlucht visie Aantrekkelijk Nijkerk*

5. Vervolg

Na een positief besluit over het totale onderzoek ziet het vervolgtraject voor de verschillende locaties er globaal als volgt uit:

Huis van de Stad

Opstellen van het projectplan voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw en inrichten van de projectorganisatie.

Onderdeel hiervan zal zijn:

- Opstellen van het integraal programma van eisen;
- Benaderen van potentiële partners en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met partners die zich hier willen huisvesten en ook daarvoor middelen hebben. Surplus van de 1.000 m² die niet wordt afgenomen omzetten naar woningontwikkeling;
- De totale parkeerbehoefte bepalen;
- De aanpak van de woningontwikkeling op deze locatie bepalen;
- Een volledige risicoanalyse maken;
- Het bronpunt als deelproject of separaat project inrichten;
- Het bestemmingsplan aanpassen;
- Een beeldkwaliteitplan opstellen;
- De aanbestedingsstrategie bepalen (zelf / design and build / eigen architect voor interieur). Gebouw in alle gevallen Europees aanbesteden;
- Exploitatie parkeergarage bepalen (zelf / aansluiten bij exploitant Kerkplein c.s.);
- Financiering verder uitwerken zowel t.a.v. opbrengsten, baten, stichtingskostenraming (deel) projecten.

Huidige locatie Stadhuis

Deze locatie kan pas worden ontwikkeld als het nieuwe Huis van de Stad is gerealiseerd en de gemeente het huidige stadhuis heeft verlaten en ontmanteld. Voor de aanpak van deze ontwikkeling zal een plan van aanpak worden opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden tegen elkaar worden afgezet voor ontwikkeling met voor en nadelen en een risicoparagraaf. Daarbij zal tevens moeten worden bepaald of het monument wordt verkocht, verhuurd of zelf in exploitatie blijft bij de gemeente.

Kerkplein

Het Kerkplein is een private ontwikkellocatie. Om de kwaliteit te borgen die door alle betrokken partijen tijdens de onderzoeksfase is onderschreven wordt sterk aangeraden om onder de auspiciën van de huidige projectorganisatie het beeldkwaliteit plan voor deze locatie uit te werken.

Verdere aandachtspunten zijn:

- het actualiseren van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie en de exploitatie van het bronpunt parkeren;
- het borgen van de financiering van het bronpunt.

Colofon



Inbo
Gaasterlandstraat 5
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
T 020 421 24 22
W www.inbo.com

Arnold Meijer
Frank Maas
Joost Konings
Kim Krijger

P10492

1 februari 2017

