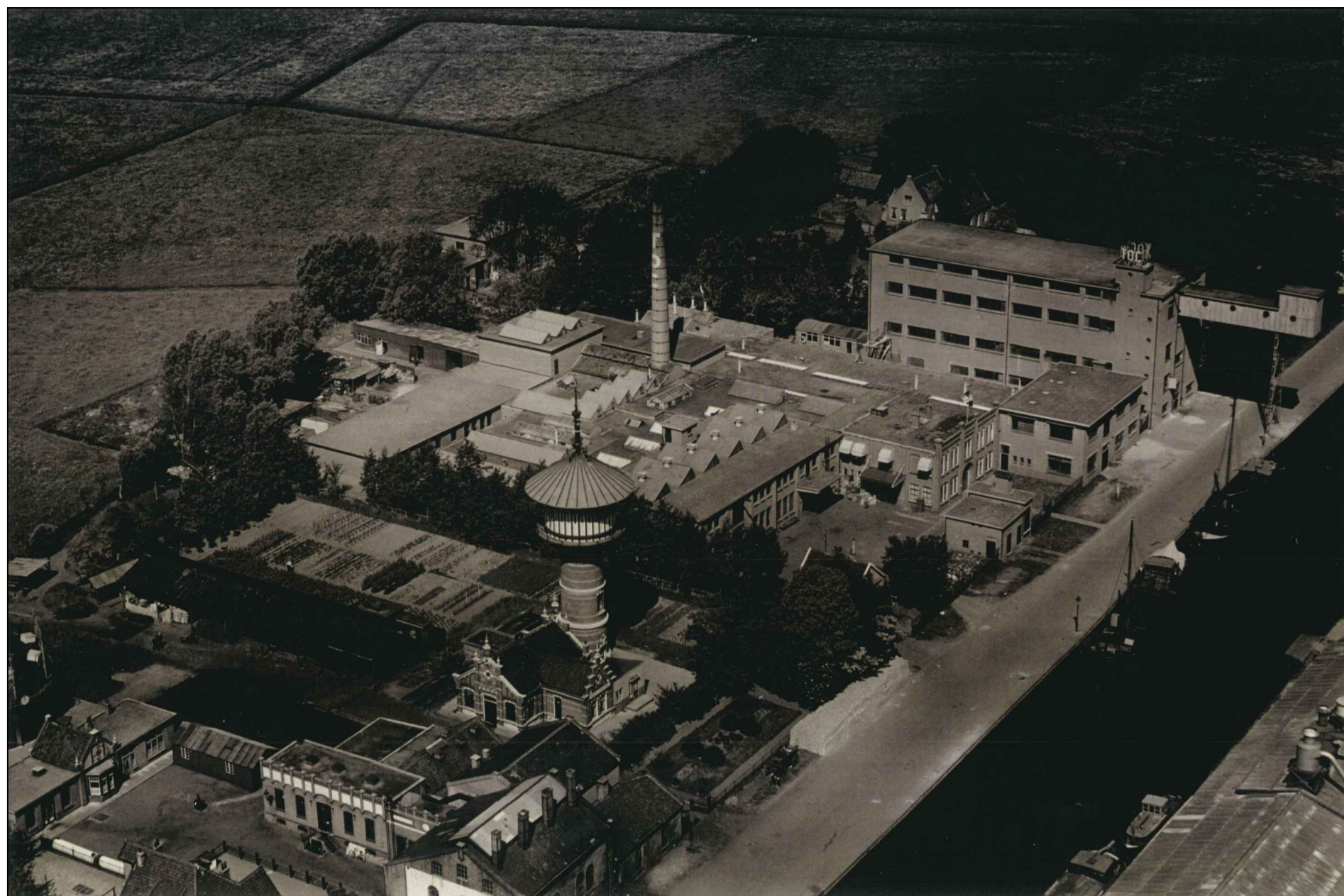


Beeldkwaliteitplan







## INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Toelichting	4
Bestaande situatie	5
Nieuwe situatie	6
Hoogteprofiel	7
Parkeren	8
Groenvoorziening	9
Omgeving	10
Impressies	12
Referentiebeelden	13



## UITBREIDING DE HAVENAER NIJKERK

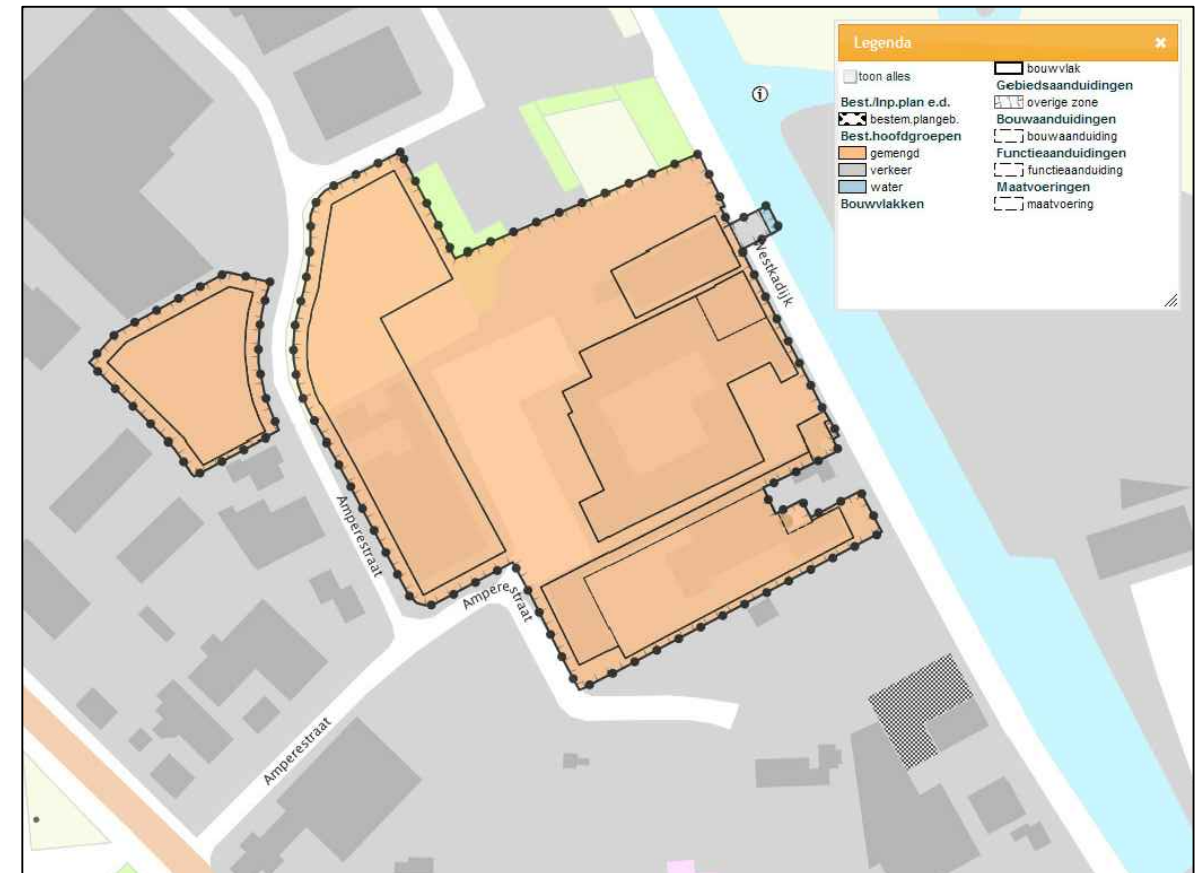
De aanleiding voor deze uitbreiding is het vervallen van de nieuw te bouwen woning naast De Havenaer. In overleg met de gemeente Nijkerk is besloten de geplande woning niet te gaan realiseren. Hierdoor is ruimte ontstaan voor een verdere uitbreiding van het complex.

Voor deze uitbreiding is ingehaakt op het masterplan uit 2006, welke als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan. De bestemming wonen is komen te vervallen, hiervoor in de plaats zal een gemengde bestemming mogelijk gemaakt worden. Uitgangspunt hierbij is de bestemmingsplan omschrijving "Gemengd" zoals verwoord in Artikel 3 van het huidige bestemmingsplan De Havenaer Nijkerk.

De uitbreiding zal in hoofdzaak dienst gaan doen als winkelruimte, kantoren en magazijn. De bereikbaarheid zal in hoofdzaak vanuit het binnenterrein plaatsvinden, hier bevindt zich ook het parkeren. Voor de bevoorrading wordt nog een mogelijkheid gecreëerd aan de Ohmstraat.

De eventuele mogelijkheid (en wens) om de binnenstad van Nijkerk in de toekomst bereikbaar te maken vanaf de rondweg, rijdend langs de Arkervaart, biedt dan de mogelijkheid het complex op een andere wijze te benaderen. Hiervoor zijn aan beide zijden van de oude dropfabriek doorgangen gecreëerd.

## Inleiding



huidig bestemmingsplan De Havenaer

## Toelichting

De Havenaer is een verzameling van gebouwen dat gezamenlijk een meerwaarde biedt aan het winkelend publiek door middel van routes door de gebouwen heen met een sterk eigen (industriële) karakter. De robuuste uitstraling die het complex aan de buitenzijde heeft is ook in het interieur voelbaar. De beoogde uitbreiding zal deze sfeer zowel stedenbouwkundig, als architectonisch en in het interieur oppakken en waar nodig versterken.

### Stedenbouw

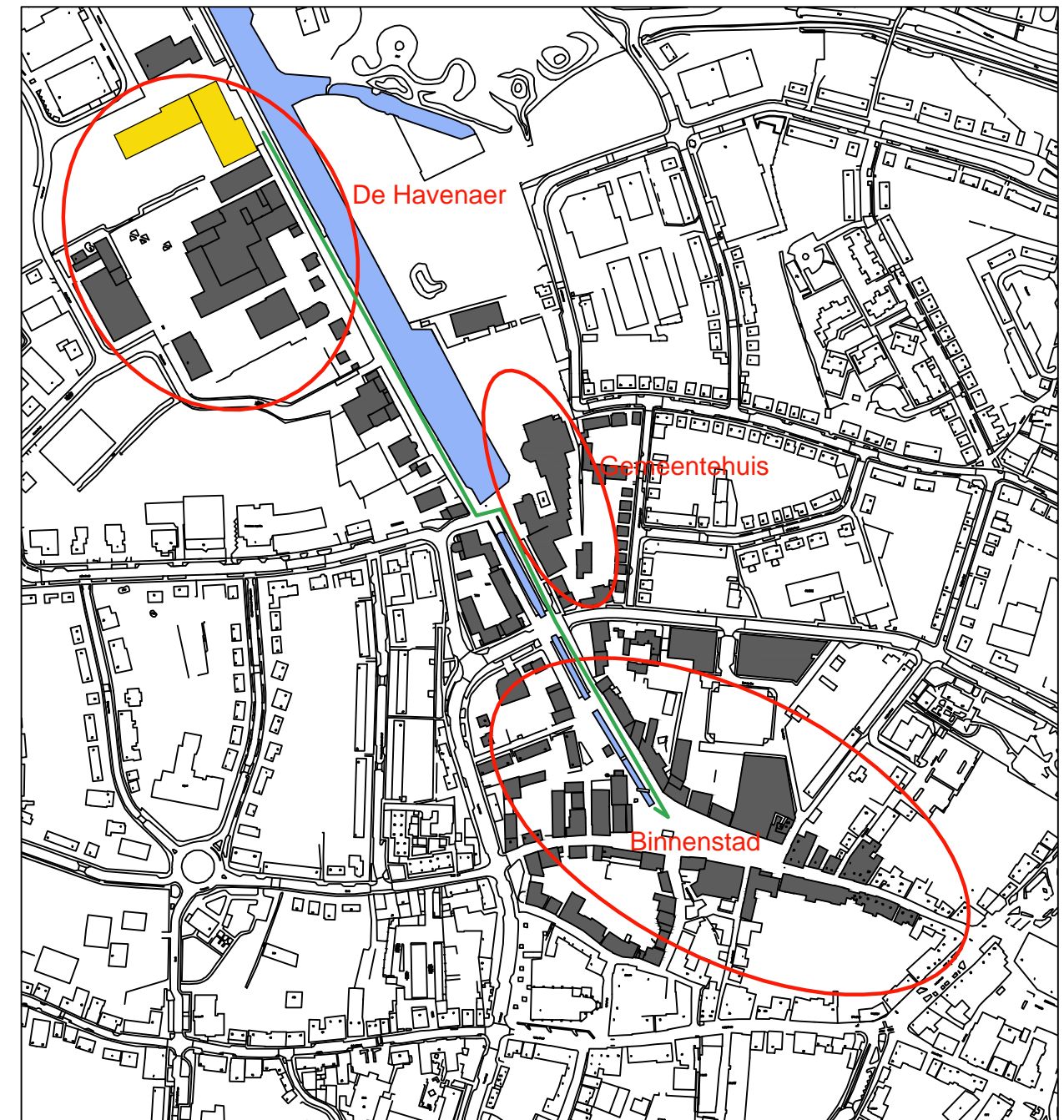
Het waterfront rondom de kop van de Arkervaart is nu nog rommelig, maar zal in de toekomst, na verplaatsing van de veevoederfabriek, een geheel nieuwe impuls kunnen krijgen. Wonen, werken, winkelen en horeca kunnen elkaar in deze havenkom versterken. Het gehele gebied heeft de potentie om samen met het gemeentehuis en een eventuele cultuurvoorziening de huiskamer van Nijkerk te gaan worden. De Havenaer wil zich meer gaan richten op deze belangrijke positie in de stad. De beoogde uitbreiding aan het waterfront zal De Havenaer als geheel meer openen naar de stad. Meer transparantie en entree's aan het waterfront zal dit mogelijk maken. De Havenaer zal wel de uitstraling van een verzameling van industriële gebouwen willen behouden. De bestaande bebouwing aan het waterfront is gevarieerd in hoogte, breedte en oorspronkelijke functie. Maar het robuuste metselwerk en de platte daken met overstekken zorgen voor een herkenbare eenheid van het complex. De nieuwbouw zal deze eigenschappen moeten doorzetten.

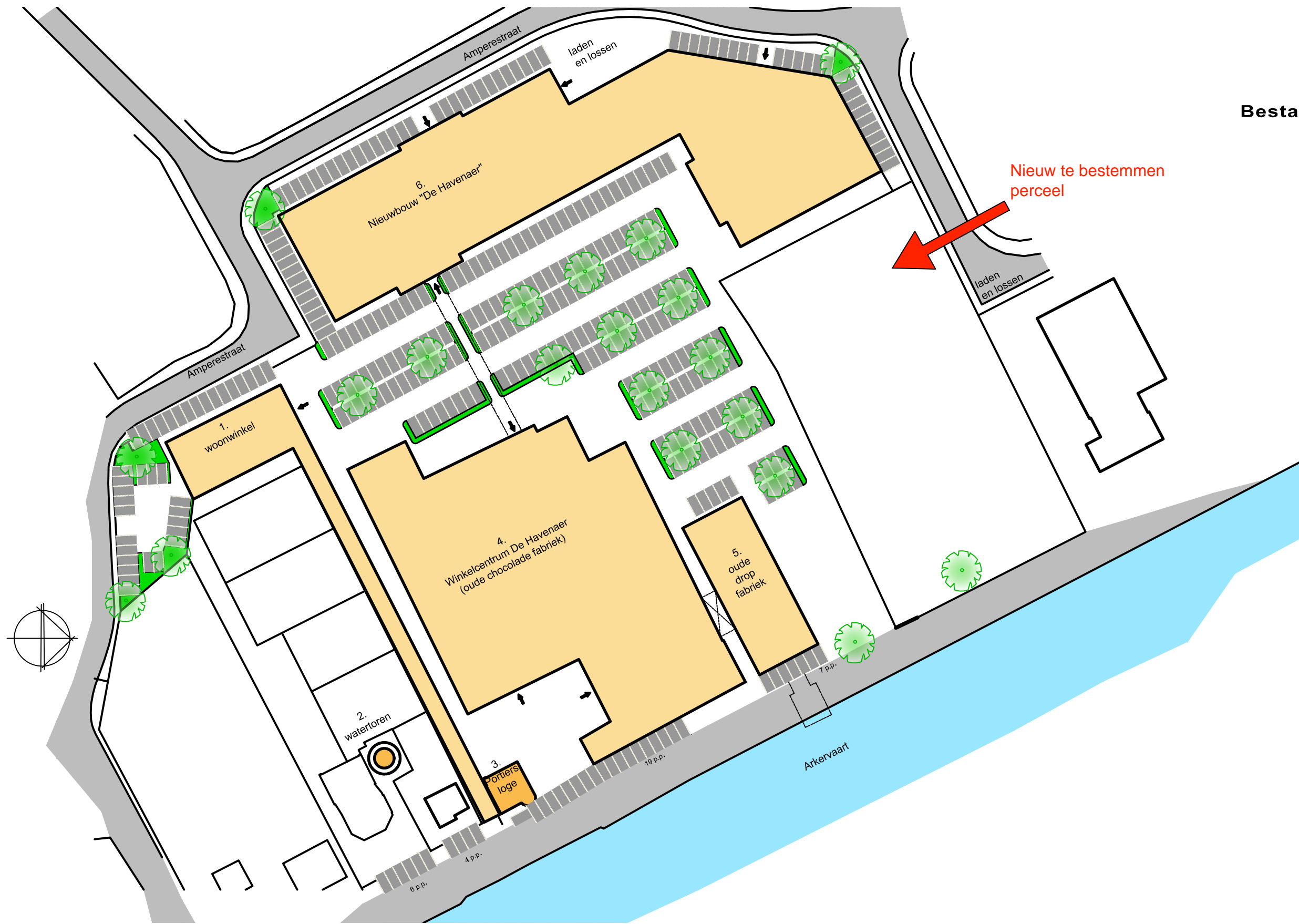
De kwaliteit van de openbare ruimte aan het waterfront zal dan in zijn totaliteit verbeterd moeten worden. Er zou uiteindelijk een hoogwaardige boulevard kunnen komen vanaf De Havenaer tot aan de havenkop en doorgaand naar de binnenstad. Het parkeren zal dan ook hoofdzakelijk in het binnengebied plaatsvinden. Vanuit deze parkeervoorziening zullen de winkels ook meerdere entree's krijgen.

### Architectuur

De bestaande gebouwen van De Havenaer zullen in grote mate de uitstraling van de nieuwbouw gaan beïnvloeden. De industriële uitstraling met het metselwerk, de overstekken en de robuuste hoofdvormen zullen ook in de nieuwbouw, op een eigentijdse manier, terugkomen. De nieuwbouw heeft een gelede hoofdmassa die aansluit bij de in hoogte en breedte variërende omliggende gebouwen.

De nieuwbouw heeft op maaiveld niveau grote transparante en uitnodigende gevels. Eigentijdse varianten op bestaande detailleringen is wenselijk. Hier valt te denken aan metselwerkverbanden, rollagen, dakranden e.d.





**Bestaande situatie**

Nieuw te bestemmen perceel

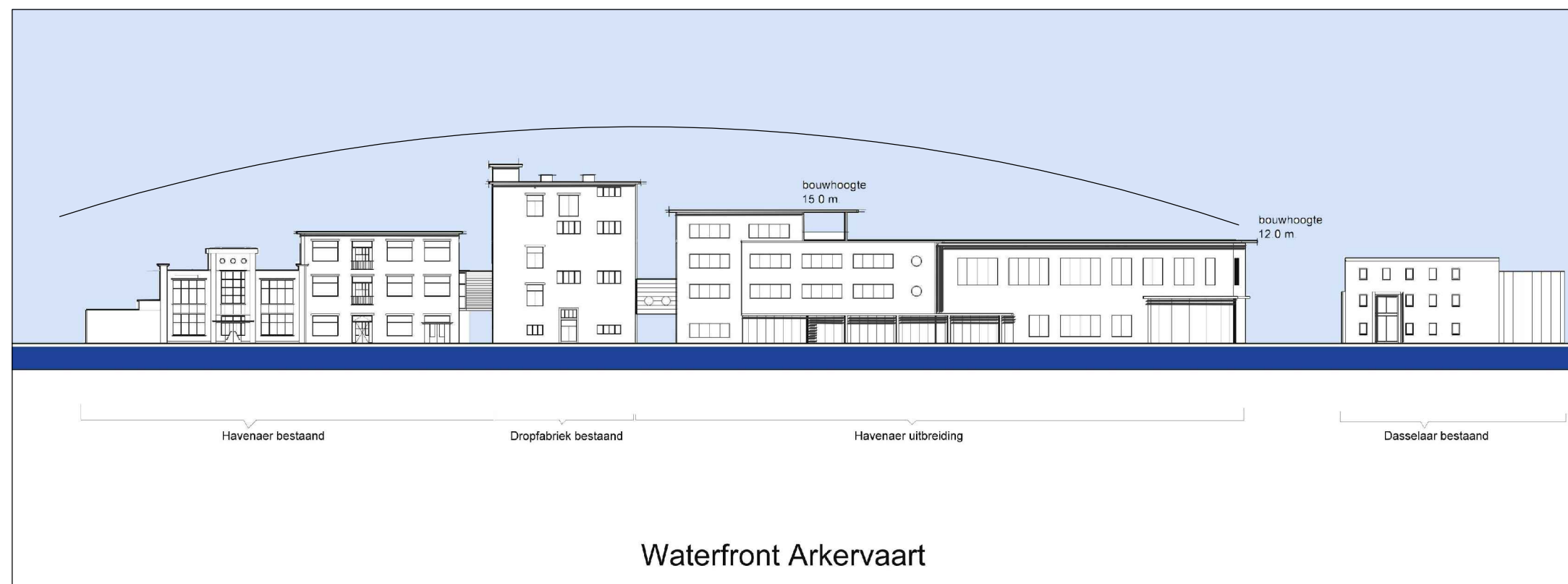


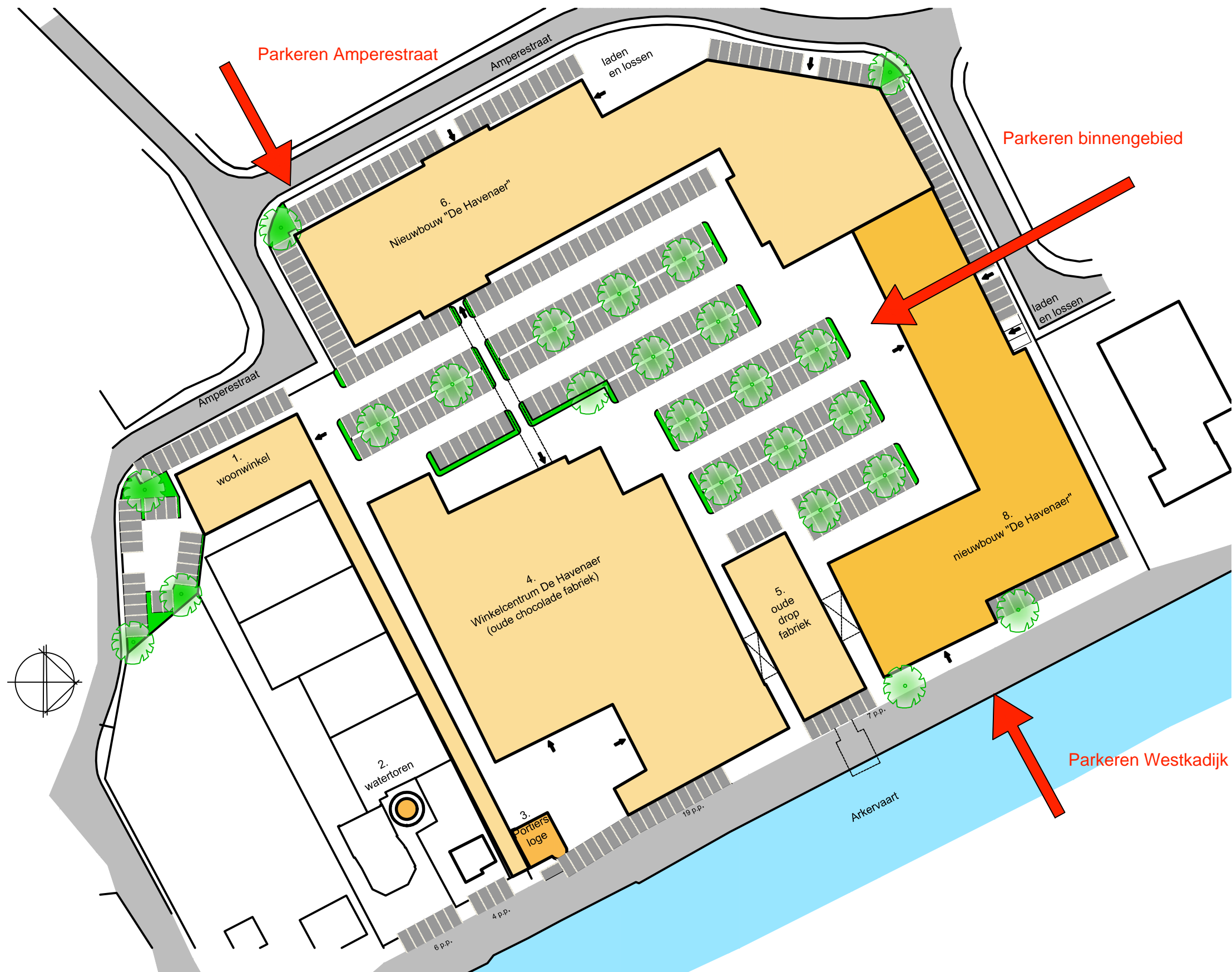
Nieuwe situatie



## Bouwhoogtes

Voor de nieuwbouw geldt dat de bestaande variatie in bouwhoogtes aan het waterfront wordt doorgezet. Het hoogste gebouw blijft de bestaande dropfabriek met ca. 18 m. De hoogte van de nieuwbouw loopt af van 15 m. naast de dropfabriek tot 12 m. naast de bestaande bebouwing van de belending.





## Parkeren

In hoofdzaak is het parkeren gesitueerd in het binnengebied van het complex. Vanuit dit binnengebied zijn de meerdere voorzieningen te bereiken.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de berekeningmethodiek uit het vorige masterplan. Deze uitbreiding is in de tabellen opgenomen onder 8, nieuwbouw 2.

Uit de nieuwe berekening blijkt dat er totaal 407 parkeerplaatsen benodigd zijn. In dit plan is voorzien in de aanleg van totaal 425 parkeerplaatsen.

De bereikbaarheid van het totaal zal in hoofdzaak plaatsvinden via de Ampèrestraat. Hier is de toegang tot het parkeerterrein gesitueerd.

Vanaf de Westkadijk is nog wel de mogelijkheid aanwezig het binnenterrein vanaf de waterzijde te benaderen. Daarnaast is rondom het complex ook ruimschoots voorzien in parkeergelegenheid.

Deze parkeergelegenheden zullen gebruikt worden voor bezoekers en medewerkers van de specifieke voorzieningen en kunnen gebruikt worden als er sprake is van grote drukte in het binnengebied.



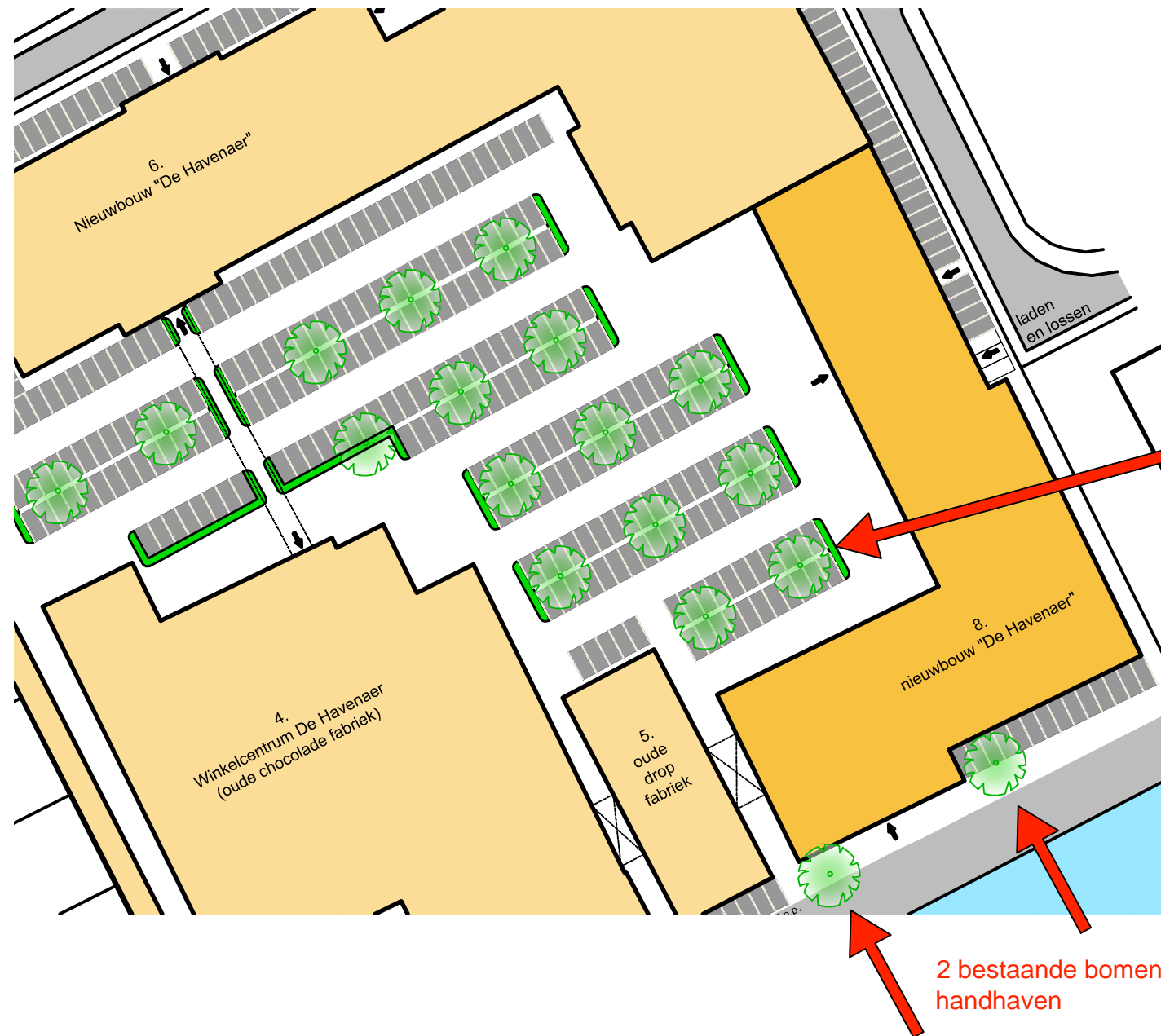
## Groenvoorzieningen

De 2 bestaande bomen aan de Westkadijk zullen gehandhaafd blijven. Verdere beplanting aan het waterfront kan heel beperkt blijven.

De groenvoorziening zal bestaan uit het planten van bomen tussen de parkeervakken in zowel het binnengebied als rondom het complex.

Op diverse plaatsen is ook voorzien in kleine plantsoenen als afscheiding bij de parkeervakken. Hierbij wordt gedacht aan beukhagen.

Daarnaast is er ruimte voor verplaatsbare groenvoorziening in de vorm van plantenbakken en grote bloempotten. Deze kunnen de entree's aan het binnengebied markeren.



parkeerplaatsen  
aankleden met bomen  
en hagen

2 bestaande bomen  
handhaven



Omgeving





### Ruimtelijke impressie:

- \* aansluiten bij bestaande industriële uitstraling
- \* transparante plint naar de Westkadijk
- \* warm roodbruin metselwerk
- \* witte ruime overstekken
- \* bijzondere metselwerkverbanden als accent
- \* heldere hoofdvormen
- \* geleiding langs de Arkervaart





Referentiebeelden

