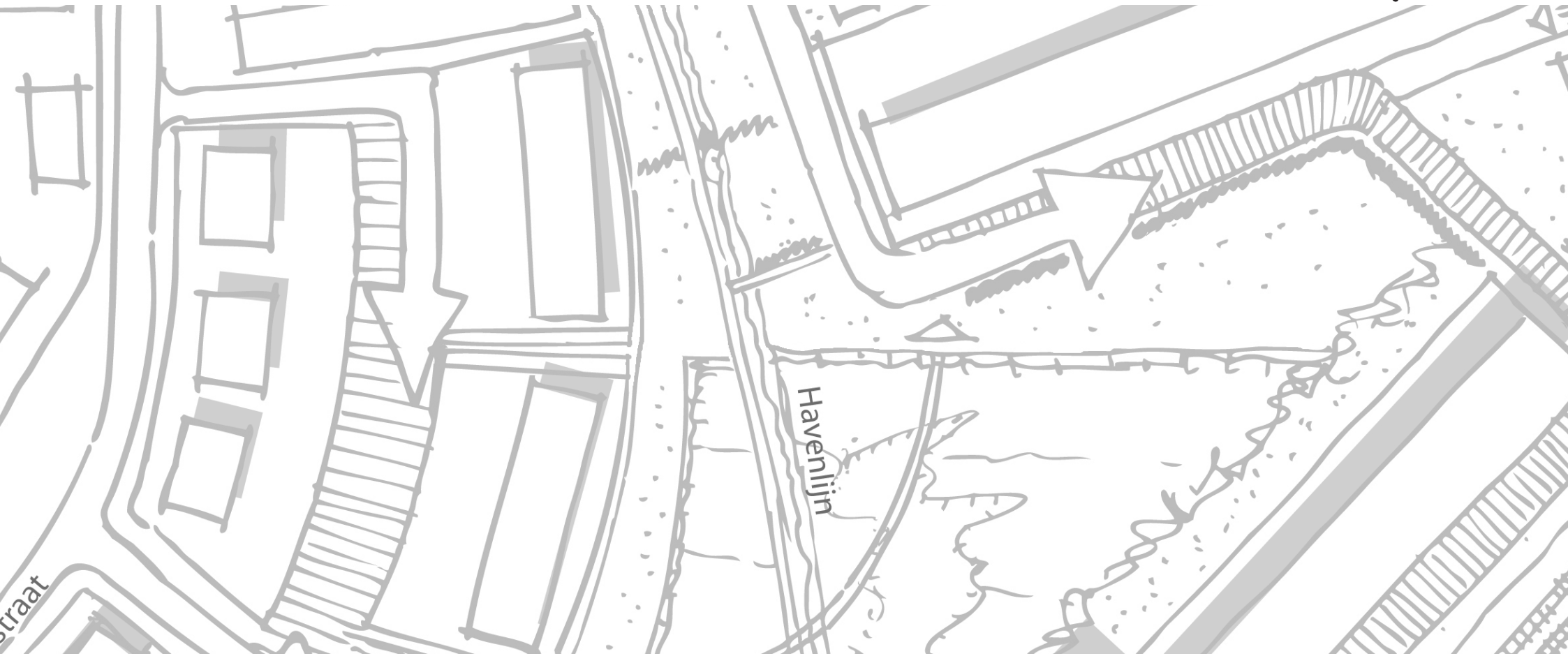
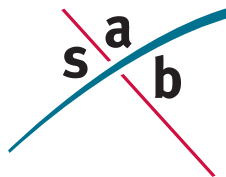


DE HAVENLIJN - NIJKERK

Beeldkwaliteitplan



7 augustus 2012



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Planbeschrijving	7
3. Beeldkwaliteit	9

SAB

opdrachtgever:
Gemeente Nijkerk

projectnummer:
80777.03

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

Contactpersonen:
Jos van der Mark
Bram Nieuwenhuis

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl



Luchtfoto van het plangebied en omgeving



De deelgebieden

1 Inleiding

Aanleiding

Dit beeldkwaliteitplan is gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de planlocaties Bronswerk en Knopenfabriek in Nijkerk. Deze gebieden liggen naast elkaar en worden van elkaar gescheiden door de Havenlijn. De beide gebieden tezamen worden ook wel de locatie Havenlijn genoemd.

De plangebieden zullen separaat van elkaar ontwikkeld worden. Gezien de nabijheid van beide gebieden en de aanwezigheid van de Havenlijn tussen beide gebieden is het van belang dat beide plannen op elkaar worden afgestemd.

Daartoe dient dit beeldkwaliteitplan. De nadruk zal dan ook voor een belangrijk deel komen te liggen op de onderlinge samenhang tussen beide plangebieden en de openbare ruimte.

Status

Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan een

toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Nijkerk en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de uitwerkingsplannen. De tekst en tekeningen dienen als toetsingskader. De referenties illustreren de verschillende sferen en uitstraling die wordt verwacht bij de nieuwe ontwikkelingen.

Plangebied

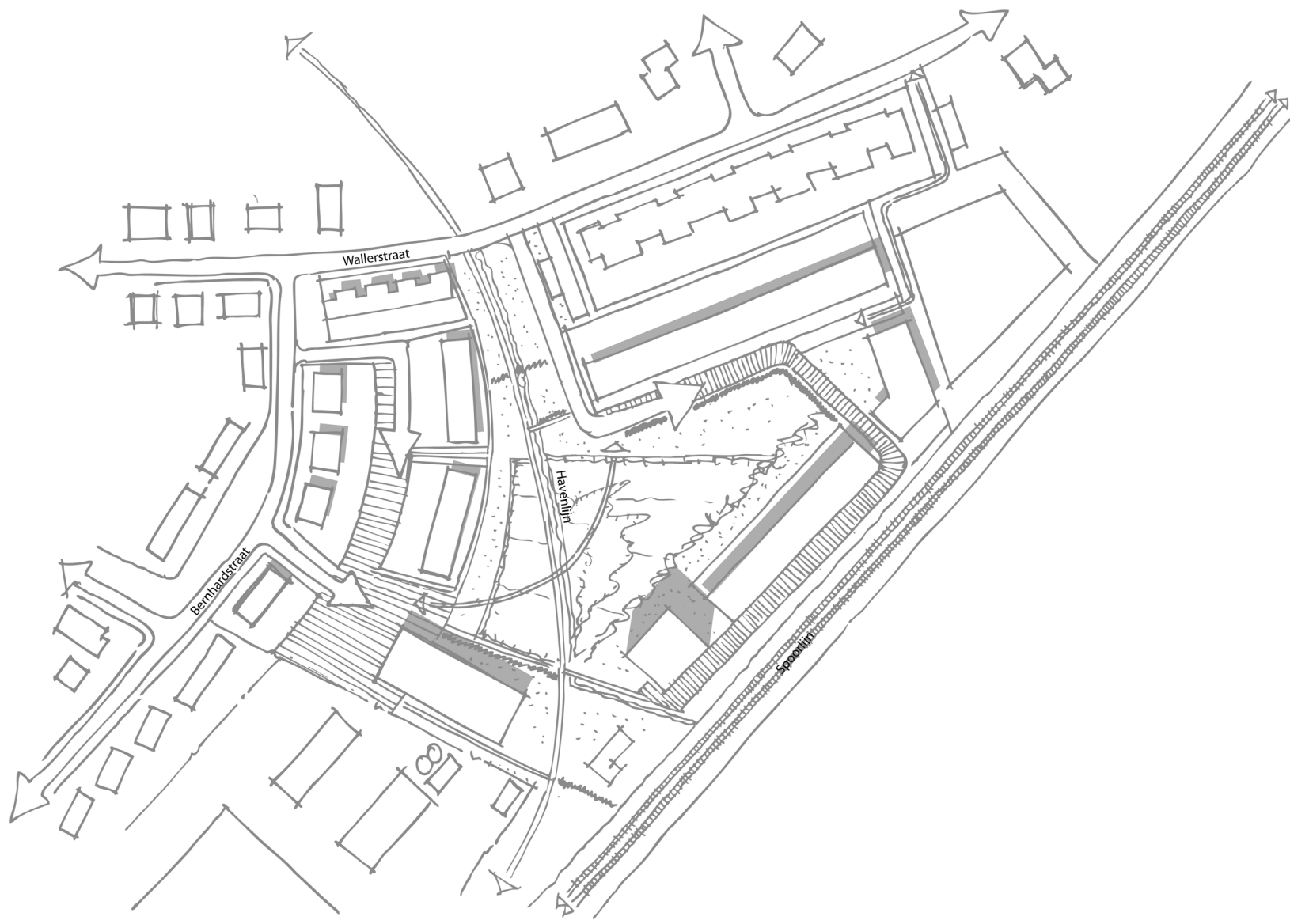
Het plangebied voor dit beeldkwaliteitplan bestaat uit twee deelgebieden: Bronswerk, deels bestaand uit een stuk fabrieksterrein maar hoofdzakelijk bestaand uit weiland, en Knopenfabriek, een voormalig fabrieksterrein. De bestaande bebouwing op de locatie Knopenfabriek zal afgebroken worden.

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, het fabrieksterrein van Bronswerk, de Bernhardstraat, de Wallerstraat en een bedrijfsverzamelgebouw.

Leeswijzer

Na de inleiding en een korte beschrijving van de plannen volgt het hoofdstuk Beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk worden eerst de stedenbouwkundige criteria behandeld, gevolgd door de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Afgesloten wordt met de architectonische criteria. De nadruk ligt hierbij met name op bebouwingskenmerken die op stedenbouwkundig niveau van belang zijn.



Compilatietekening van het plangebied

2 Planbeschrijving

Ten behoeve van dit beeldkwaliteitplan is een compilatie opgesteld van de stedenbouwkundige contouren voor beide deelgebieden. Een doorkijk naar het eindbeeld is noodzakelijk om de criteria te kunnen formuleren en verbeelden.

Voor beide plandelen zijn al verschillende verkavelingen gemaakt. Voor het plandeel Bronswerk is een ontwerp gemaakt door Van de Grift Planontwikkeling. Dit ontwerp is door de gemeente goedgekeurd op hoofdlijnen. Het stedenbouwkundig ontwerp van Van de Grift moet dan ook als gegeven worden beschouwd voor dit beeldkwaliteitplan.

Voor het plandeel Knopenfabriek is ook een stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld en goedgekeurd door de gemeente Nijkerk. Voor het beeldkwaliteitplan hebben we de contouren van dit plan gebruikt. Voor het tussenliggende groengebied is nog geen ontwerp voorhanden. Dit gebied zal het verbindend element moeten worden tussen beide plandelen. Het ontwerp hiervoor is nog nader uit te werken.

Hierin zal ook de Havenlijn moeten worden ingepast. De Havenlijn is een langzaam verkeer verbinding die de route van de voormalige spoorlijn naar de haven volgt. De Havenlijn wordt begeleid door boombeplanting met onderbegroeiing. Ook ligt er een watergang parallel aan het tracé.

Beide plandelen hebben hun eigen ontsluiting. Bronswerk ontsluit op de Bernhardstraat, plandeel Knopenfabriek op de Wallerstraat.

Het stedenbouwkundig plan voor Bronswerk gaat uit van twee rijen grondgebonden woningen. De woningen hebben hun voorkant naar de omringende straten en het centrale groengebied. De ontsluiting ligt aan de binnenzijde met als gevolg dat de achterkanten van de woningen hieraan grenzen. Dit is een aandachtspunt voor de nadere uitwerking. Het stedenbouwkundig plan voor locatie Knopenfabriek gaat uit van het afzomen van de randen: de achterkanten van de woningen aan de Wallerstraat, het bedrijfsverzamelgebouw en de spoorlijn. Centraal ontstaat er een open ruimte.



Impressie van plandeel Knopenfabriek (bron: KVVK architecten)



Bouwmassa

Verbijzonderingen en accenten



Verbijzondering van de hoeken, dubbele oriëntatie

Verbijzondering van kopgevel appartementen

Het opdelen van grote lengtes

Integraal ontwerp doorgang erf - centraal groengebied

3

Beeldkwaliteit

Stedenbouw

Typologie

- In het plangebied worden verschillende woningtypen gebouwd, grondgebonden woningen en appartementen in gestapelde bouw;
- In het deelgebied Bronswerk worden grondgebonden woningen gebouwd, het gaat daarbij om patiowoningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. Ook wordt er een appartementengebouw gebouwd in het zuidelijke deel van het plangebied. Het vormt een afscheiding met het fabrieksterrein van Bronswerk;
- In het deelgebied Knopenfabriek worden grondgebonden woningen gebouwd in de vorm van rijwoningen of twee-onder-een-kap woningen. Langs het spoor wordt aaneengesloten gebouwd als buffer voor het geluid van de spoorlijn. Daarnaast wordt een appartementengebouw gerealiseerd in het zuidelijke deel van het plangebied. Het vormt samen met het appartementengebouw in deelgebied Bronswerk een poort naar het gebied.

Plaatsing bebouwing

- Langs de Bernhardstraat en Wallerstraat wordt aangesloten op de rooilijn van bestaande bebouwing. De minimale rooilijn ligt op 3,5 m achter de voorperceelgrens.

Oriëntatie

- De woningen rond het centrale groengebied zijn, zover mogelijk, hierop georiënteerd;
- Daar waar achterzijden en zijkanten grenzen aan het openbaar groengebied dient hiervoor een integraal ontwerp te worden gemaakt, waarbij de juiste balans tussen vormgeving en privacy gezocht wordt.

Bouwmassa

- De grondgebonden woningen in het plangebied hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen en een kap;
- Uitzondering hierop vormen de grondgebonden woningen langs het spoor waar maximaal 3 of zelfs 4 bouwlagen gebouwd kunnen worden;
- Het appartementengebouw in deelgebied Bronswerk is maximaal 3 bouwlagen hoog;


- Het appartementengebouw in deelgebied Knopenfabriek is maximaal 7 bouwlagen hoog;
- De woningen langs de Bernhardstraat hebben een langskap, in aansluiting op het bebouwingsbeeld langs deze straat;
- Voor de overige woningen geldt dat de dakvorm vrij is.

Verbijzonderingen en accenten

- Daar waar hoekwoningen grenzen aan openbaar gebied dient er in het ontwerp rekening gehouden te worden met een dubbele oriëntatie. Gedacht kan worden aan het plaatsen van de entree in de kopgevel of het verbijzonderen van de gevel met een bijzonder raam;
- Het appartementengebouw in deelgebied Bronswerk heeft twee forse kopgevels. Aandacht wordt gevraagd voor de verbijzondering van deze gevels aangezien beide kopgevels beeldbepalend zijn: bij binnenkomst van het deelgebied Bronswerk en als poort aan de Havenlijn;
- Hetzelfde geldt voor het appartementengebouw in deelgebied Knopenfabriek;
- Wanneer een rij woningen langer is dan 6 woningen dan wordt de lengte 'gebroken'. Dit kan door het verbijzonderen van het dakvlak (topgevel, dwarskap) en/of de gevel (bijv. verspringen rooilijn);







Deelgebieden openbare ruimte

-  'erf' Bronswerk
-  Centraal groengebied
-  'straat' Knopenfabriek



Groen en water in deelgebied centraal groengebied

-  waar mogelijk inpassen gezonde en grote bomen
-  inpassen bestaande watergang
-  aandacht voor zichtrelatie tussen de deelgebieden
-  centraal groen met mogelijk waterberging



Sfeerbeelden voor het erf Bronswerk



Deelgebied centraal groengebied

- Speciale aandacht wordt gevraagd voor de doorgangen tussen 'erf' Bronswerk en de centrale groenzone. Het gaat hierbij om een combinatie van voldoende breedte en de vormgeving en materialisering van erfafscheidingen.

Bijgebouwen

- Rond het 'erf' Bronswerk wordt een integraal ontwerp gemaakt voor erfafscheidingen en bergingen;
- In het deelgebied Knopenfabriek grenst een deel van de tuinen aan het centrale groengebied. Hier wordt bergruimte integraal mee ontworpen en opgenomen in het hoofdvolume. Door goede bergruimte te faciliteren wordt voorkomen dat er allerlei bouwsels in de tuin verschijnen.

Parkeren

- In deelgebied Bronswerk zullen de meeste parkeerplaatsen moeten worden opgenomen op of rond het 'erf'. Er dienen hierbij zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden, minimaal 1. Dit geldt niet voor

appartementen.

- In deelgebied Knopenfabriek zullen de meeste parkeerplaatsen moeten worden opgenomen op of rond de straat. Voorkomen moet worden dat er teveel geparkeerd wordt langs het het centraal groengebied waardoor de auto's het beeld gaan bepalen. De benodigde parkeerplaatsen grenzend aan het centraal groengebied worden landschappelijk ingepast. Bij de nulredenwoningen wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.

Openbare ruimte

Algemeen

- Er is een drietal deelgebieden te onderscheiden: deelgebied 'erf Bronswerk', deelgebied 'centraal groengebied' en deelgebied 'straat' Knopenfabriek;

Deelgebied 'erf Bronswerk'

- Deelgebied 'erf Bronswerk' dient als één geheel beschouwd te worden. Gezien de positie in de verkeerskundige structuur van het gebied heeft het

eerder de functie van een erf dan van een straat. In de inrichting van de openbare ruimte moet de erffunctie dan ook tot uitdrukking te komen. De auto is te gast. Parkeren moet op een aantrekkelijke en informele wijze worden ingepast op het erf.

- Op het erf wordt ruimte gereserveerd voor groen en bomen;
- Een belangrijk aandachtspunt is de vormgeving van de paden die het erf verbinden met het centraal groengebied. Hierbij zijn de vormgeving van de aangrenzende erfafscheidingen en bebouwing van belang, evenals de materialisering en de breedte van het pad van belang;

Deelgebied 'centraal groengebied'

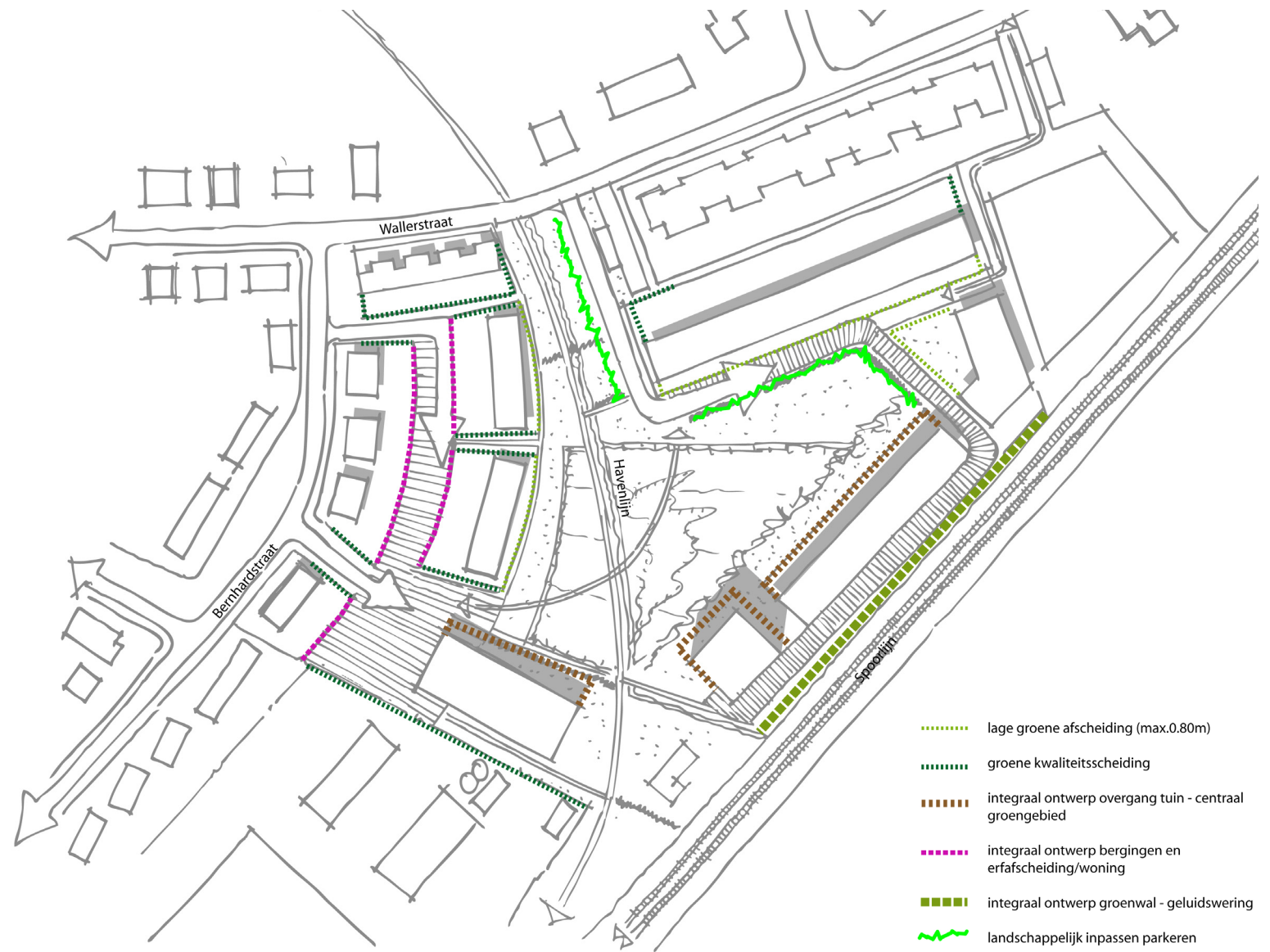
- Het deelgebied 'centraal groengebied' is het bindend element in het gebied. Het moet dan ook als geheel worden vormgegeven;
- In het centraal groengebied wordt mogelijk ruimte voor waterberging gecreëerd. Ook loopt een watergang door het gebied, parallel aan de Havenlijn. Deze watergang moet worden ingepast;



Landschappelijk inpassen parkeren langs centraal groengebied



Sfeerbeeld voor de overgang van tuin of buitenruimte naar centraal groengebied



- ⋯⋯⋯ lage groene afscheiding (max.0.80m)
- ⋮⋮⋮ groene kwaliteitsscheiding
- ▬▬▬ integraal ontwerp overgang tuin - centraal groengebied
- ▬▬▬ integraal ontwerp bergingen en erfafscheiding/woning
- ▬▬▬ integraal ontwerp groenwal - geluidswering
- ~ landschappelijk inpassen parkeren

Overgangen

- Het centrale groengebied heeft tevens een functie plek voor spelen en verpozen. Voor de oudere kinderen wordt (informele) speelruimte gezocht in combinatie met de voorzieningen voor waterberging. Voor de jonge kinderen wordt een meer afgeschermd speelplek aangelegd;
- Parkeerplaatsen grenzend aan het centrale groengebied worden landschappelijk ingepast;
- In het gebied is bestaand groen aanwezig. Het gaat daarbij met name om boombeplanting langs de Havenlijn. De bestaande begroeiing wordt geïnventariseerd. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bestaande bomen blijven gehandhaafd.
- De bestaande lage begroeiing zal in ieder geval uitgedund moeten worden aangezien het nu een fysieke en visuele scheiding tussen beide deelgebieden vormt;
- Fietspaden krijgen een informeel karakter door aanleg in halfverharding. Zodat zij op een natuurlijke wijze deel gaan uitmaken van het centrale groengebied.

Deelgebied 'straat Knopenfabriek'

- De inrichting van de openbare ruimte grenzend aan het centraal groengebied vormt de overgang tussen voortuin en het groengebied. De inrichting krijgt een informele uitstraling waarin de auto te gast is;
- De uitstraling van de openbare ruimte tussen spoor en de woningen die hier parallel aan liggen wordt in belangrijke mate bepaald door de groenwal en de geluidwerende maatregelen die nodig zijn. Hiervoor wordt aandacht gevraagd bij de nadere uitwerking;
- Parkeerplaatsen grenzend aan het centrale groengebied worden landschappelijk ingepast.

Overgangen privé - openbaar

- In zijn algemeenheid geldt dat er speciale aandacht moet zijn voor alle overgangen tussen privé en openbaar gebied;
- Een kwaliteitsscheiding is een gebouwde erfafscheiding, gemaakt met hoogwaardige materialen zoals baksteen. De kwaliteitsscheiding

is niet eenvoudig te verwijderen en heeft een lange levensduur. Daar waar gesproken wordt over een groene kwaliteitsscheiding kan men denken aan een combinatie van gemetselde poeren met groen;

- Kwaliteitsscheidingen worden toegepast waar achtertuinen en zijtuinen grenzen aan openbaar gebied;
- Het 'erf' in deelgebied Bronswerk wordt begrensd door tuinen van woningen. Ook het parkeren voor deze woningen wordt op de erven en in de openbare ruimte opgelost. Er dient een integraal ontwerp gemaakt te worden voor de openbare ruimte van het erf, de erfafscheidingen en bijgebouwen. Hierbij dient tevens aandacht te zijn voor de plaatsing van containers (uit het zicht). De vormgeving van erfafscheiding en bijgebouwen is afgestemd op de architectuur van de woningen;



Sfeerbeelden architectuur: aandacht voor detail, variatie en herkenbaarheid

Deelgebied Knopenfabriek: informele inrichting openbare ruimte

Sfeerbeelden van kwaliteitsscheidingen

- Daar waar achtertuinen en/of buitenruimte van appartementen grenzen aan het centrale groengebied wordt een integraal ontwerp gemaakt van de overgang tussen het centrale groengebied en de tuin. Voorkomen moet worden dat er hoge erfafscheidingen noodzakelijk zijn voor de privacy van de bewoner. Hoge erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Architectuur

Algemeen

- Het gebied krijgt zijn eigen beeldtaal;
- Uitgangspunt is een gevarieerd en kleinschalig bebouwingsbeeld. De individuele woning is herkenbaar. Herhaling wordt voorkomen, en lange rijen worden opgedeeld;
- Er is aandacht voor een zorgvuldige detaillering en er worden hoogwaardige materialen gebruikt;
- Grondgebonden woningen worden uitgevoerd met een kap of plat dak (patiwoningen op terrein Bronswerk).

Eenheid versus verscheidenheid

- Beide deelgebieden hebben hun eigen identiteit maar eenheid wordt gewaarborgd door een goede afstemming van kleur- en materiaalgebruik;
- Het beeldkwaliteitplan is leidend.

Detailering

- Aandacht wordt besteed aan de detaillering en vormgeving van gevelopeningen, entrees, raampartijen en dakranden;

Materiaal- en kleurgebruik

- Basismateriaal voor de gevels is baksteen.
- De gevel heeft een tint in het spectrum van de aardekleuren (roodbruin, (geel)bruin, antraciet). Geen felle of reflecterende kleuren. Wit kan eventueel worden gebruikt in het geval er onderscheid gemaakt moet worden tussen de onderlinge panden.



Het integraal ontwerpen van bergingen - erfafscheidingen en de aansluiting op de openbare ruimte

