Sfeerverslag van de bijeenkomst “smaakontbijt”

Historisch Stadhuis en Stadshaven Nijkerk

19 september 2024

Op donderdag 19 september '24 was het historisch deel van het voormalig gemeentehuis in het kader van de “Smaakweek” geopend. Ondernemers konden op basis van inschrijving genieten van een smakelijk ontbijt en werden meegenomen in de plannen voor het historisch stadhuis en de ontwikkeling van het project Stadshaven
Na een welkomstwoord van wethouder Heutink werd het doel van de bijeenkomst uitgelegd en werd informatie gegeven over het proces en de planning voor het project historisch stadhuis. Daarna werden de aanwezigen in twee groepen verdeeld over de thema’s herbestemming van het historisch stadhuis en Stadshaven. Na circa een kwartier werd gewisseld. Tijdens deze sessies konden de ondernemers reageren op de plannen, suggesties en aandachtspunten aangeven en vragen stellen.
Na afloop was er voor de geïnteresseerden de mogelijkheid om een kijkje te nemen in de noodbestuurspost en het historisch stadhuis.

Voor elk van de thema’s staan hieronder de getoonde afbeeldingen en een samenvatting van de vragen en opmerkingen/suggesties/aandachtspunten.
In totaal waren er ongeveer 25 ondernemers aanwezig.



Planning en proces

gemeente Nijkerk

Historisch stadhuis
Doel, planning en proces

Doel:
- Inwoners, ondernemers en belangstellenden informeren over het proces om een nieuwe bestemming voor het historisch stadhuis te vinden.

Uitgangspunten:
- Trouwlocatie
- Noodbestuurspost behouden
- Aanvullende functie(s) die zichzelf financieel draaiend kunnen houden, zoals horeca.

2024

Visietraject herbestemming historisch stadhuis

- Ontwikkeling twee mogelijkheden voor een nieuwe bestemming (januari t/m juli 2024)
- Collegebesluit over kelderruimte en noodbestuurspost (september 2024)
- Gemeenteraad bepaalt regels voor de herbestemming (oktober 2024)

Augustus 2024

Verhuizing gemeentehuis

- Verhuizing gemeente naar Van 't Hoffstraat
- Gemeentehuis staat leeg

2025

Ondernemer zoeken en ontwerp opstellen

- Proces om een ondernemer te vinden die het historisch stadhuis wil runnen
- Definitief ontwerp maken met de geselecteerde marktpartij

2026

Verbouwing

- Verbouwing historisch stadhuis
- Aanleg stadhuistuin

2027

In gebruik nemen

- Het historisch stadhuis heeft een nieuwe bestemming en kan in gebruik genomen worden

Toelichting doel, planning en proces

De bijeenkomst is bedoeld om ondernemers te informeren over de mogelijke plannen voor het historisch stadhuis en om te kijken of er vanuit de ondernemers suggesties, aandachtspunten etc. zijn.
In de eerste helft van 2024 heeft de gemeente nagedacht over de toekomstige invulling van het historisch stadhuis. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat het gebouw een trouwlocatie blijft en dat de noodbestuurspost behouden blijft. De extra functie(s) moeten zichzelf financieel kunnen bedruipen.
Op basis hiervan zijn twee opties uitgewerkt voor een mogelijke herbestemming. De gemeenteraad gaat over de kaders en uitgangspunten in oktober 2024 een besluit nemen.

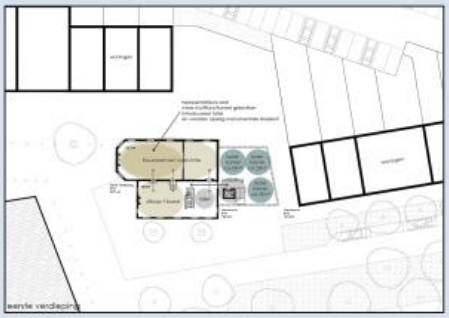
Het college heeft het besluit genomen de kelderruimte onder het voormalig gemeentehuis te verkopen en te betrekken bij de ontwikkeling van Stadshaven fase 1, met uitzondering van het gedeelte waarin de noodbestuurspost ligt.

Na het besluit van de gemeenteraad wordt een proces gestart om een ondernemer te zoeken die het historisch stadhuis wil uitbaten. Dit zal een groot deel van 2025 in beslag nemen. Zodra een uitbater is geselecteerd, wordt gezamenlijk het ontwerp verder uitgewerkt. In 2026 kan dan het gebouw verbouwd en uitgebreid worden, waarna in 2027 het nieuwe gebruik kan starten.

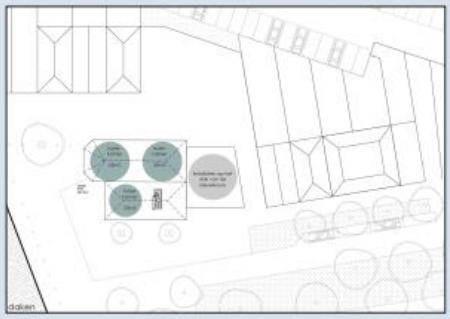
Historisch Stadhuis opties

gemeente Nijkerk

Historisch stadhuis
Optie Herberg aan de Haven









Overnachten op een unieke historische plek!
Kern van deze optie: trouwen & overnachten

- Trouwen en horeca en op zolder hotelkamers;
- Het stadhuis uitbreiden met hotelkamers en voorzieningen zoals lift en trap;
- Terras voor het stadhuis zodat een horecaplein aan de haven ontstaat;
- De noodbestuurspost in de kelder blijft toegankelijk

Toegankelijkheid: Stadhuis is openbaar toegankelijk
Trouwen: kan altijd
Relatie met de haven en uitstraling: gastvrij, maakt de plek
Pand: heeft een geweldige uitstraling voor Nijkerk
Bestemmingsplan: nog uitzoeken
Business Case: haalbaar











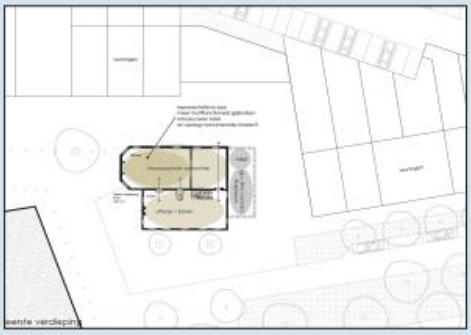




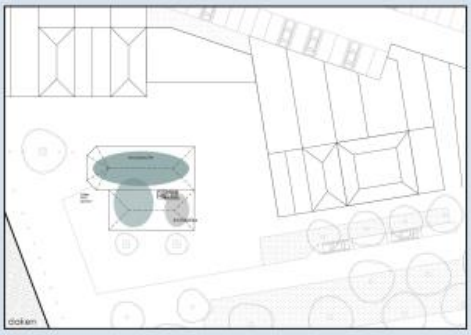




Historisch stadhuis
Optie Trouw









Bruiloft zoals dat alleen in Nijkerk kan

Kern van deze optie: trouwen, dagactiviteiten & feesten

- Stadhuis: trouwen en horeca en op zolder de bruidssuite
- Oranjerie in de tuin: 'de receptiekas'
- Noodbestuurspost: thematische trouw-escape room
- Alleen trouwen kan ook, één of twee dagen per week
- Een ander feest in plaats van trouwen kan natuurlijk ook!
- Er kan nog worden gedacht bijvoorbeeld: modeshow bruidsjurken, verkoop bruidstaarten etc.

Toegankelijkheid: keuze van de eigenaar/afspraak met de gemeente.
Trouwen: kan 7 dagen per week, misschien niet altijd
Relatie met de haven en uitstraling: pand heeft een geweldige uitstraling voor Nijkerk
Bestemmingsplan: past
Business Case: haalbaar















Toelichting gebruik historisch stadhuis

Voor het historisch stadhuis wordt een nieuwe invulling gezocht. Het gebruik moet passen bij de plek en bij de cultuurhistorische waarde van het gebouw waarbij er van uit gegaan wordt dat het een trouwlocatie blijft. Daarnaast zijn er eerste ideeën om het gebouw te gebruiken voor horeca. Hiervoor zijn twee mogelijk opties gepresenteerd:

- Optie Herberg aan de Haven
- Optie Trouw

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren. Deze kan gebruikt worden als extra ruimte ten behoeve van de nieuwe bestemming, maar is ook nodig om bijvoorbeeld een lift te realiseren ten behoeve van de trouwzaal. De uitbreiding kan aansluitend aan het stadhuis gerealiseerd worden (via een serre of aanbouw) of achterin de tuin (soort orangerie).

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. gebruik

- Het is een mooie plek voor horeca, zeker in combinatie met het water, en biedt daardoor ook mogelijkheden.
- Het aanzicht zou mooier gemaakt kunnen worden door het vergroenen van de openbare ruimte. Een horecapleintje tussen de Dolle Jonker en het Stadhuis zou leuk zijn.
- De bestemming lichte horeca geeft beperkingen qua openingstijden.
- Benut het water/de haven beter, zodat de locatie ook echt ten behoeve van recreatie en toerisme gebruikt kan worden. Mogelijk kan de VVV een plek krijgen in het historisch stadhuis.
- Zorg voor voldoende ruimte voor een ondernemer, zodat het ook exploitabel is en een goede businesscase mogelijk is.
- De woningen die er zo dicht omheen staan, beperken het gebruik voor (lichte) horeca (risico geluidsoverlast). Suggestie om een aantal woningen uit het nieuwbouwplan te laten vervallen en/of een geluidsscherm te plaatsen.
- De trouwzaal is weinig multi-functioneel te gebruiken. Dit beperkt mogelijk de exploitatie.
- Suggestie om naast trouwen en lichte horeca ook een ondernemershub te realiseren met werk/flexplekken waar bijvoorbeeld zzp’ers een ruimte kunnen huren. Dit kan aangevuld worden met een maatschappelijke functie in het kader van re-integratie (bijvoorbeeld voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) en/of een concept waarbij ervaren ondernemers startups kunnen begeleiden.
- Aandachtspunt: parkeren.

Kan de keuken ook in de kelder gerealiseerd worden?

Er zitten strenge voorschriften aan de keuken van een horecaruimte, qua ventilatie, afzuiging etc. Of dit, met een haalbare business case, in de kelder kan, is de vraag.
In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen van een uitbreiding van 200 m². Dit kan bijvoorbeeld als een orangerie in de achtertuin, maar ook een aanbouw/serre aan het historisch stadhuis is mogelijk. Daarmee kan de te exploiteren ruimte dus vergroot worden.

Stadshaven Nijkerk



gemeente Nijkerk

Stadshaven Nijkerk
Locatie Stadhuis (fase 1a)























Ambitie

- Ongeveer 30 woningen bouwen.
- Een mix van appartementen en stadswoningen met een tuin.
- Een stadstuin rondom het historisch stadhuis.
- Historisch stadhuis blijft een plek om te trouwen, aangevuld met functies zoals horeca.

Selectieproces ontwikkelaar

- Op 17 januari 2024 is het selectie- en verkoopproces gestart om een partij te kiezen die fase 1a gaat ontwikkelen.
- Er zijn vier partijen geselecteerd die een schetsontwerp uitwerken en een financieel voorstel doen.
- Uit deze vier partijen wordt het beste plan gekozen.
- In het hele selectieproces is kwaliteit het belangrijkste: hoogwaardige architectuur met een goede en duurzame inpassing in de omgeving.

Planning

2024-2025:	Selectieproces ontwikkelaar Juridische procedure bestemmingsplan
2025:	Uitwerking ontwerp + aanvraag omgevingsvergunning
2025 - 2026:	Start uitvoering

Toelichting stedenbouw

De afbeeldingen tonen de stedenbouwkundige ambitie zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld (1 juni 2023), de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn en de inrichting van de openbare ruimte.

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. Stadshaven Nijkerk

Hoe vindt de verkeersafwikkeling plaats en waar wordt geparkeerd?

De bereikbaarheid binnen het gebied verloopt via de Ardeschstraat, (Westelijk deel) Bruins Slotlaan en Nijverheidstraat. Voor de nieuwbouw ten noorden van de Bruins Slotlaan en ten westen van de Ardeschstraat geldt dat de bewoners, binnen het bouwblok, in een gebouwde parkeervoorziening parkeren. Daarnaast komen voor de bewoners van dit gebied parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bezoekersparkeren is voorzien in de parkeerhub welke gelegen is ten noorden van het plangebied.

Kunt u iets vertellen over de hoogte opbouw van de stedenbouwkundige visie?

Met passende hoogte wordt aangesloten op de bestaande omgeving (Bentickstraat, Ardeschstraat, Raadhuisstraat) en ten noorden daarvan zal meer hoogte gerealiseerd worden. De hogere gebouwen en accenten staan aan de zijde van de Arkervaart. Het hoogste accent zal bestaan uit een appartementengebouw van 14 bouwlagen.

Wat is de planning

Het is de planning dat in 2025 gestart wordt met de eerste fase. De verwachting is dat in 2031 Stadshaven afgerond gaat worden.

Wanneer wordt gestart met de bouw van woningen?

Voor de locatie van het stadhuis en de ontwikkeling van de Meubel- en tapijthal (Bentinck- locatie) zijn aparte bestemmingsplannen uitgewerkt. Inmiddels zijn deze door de gemeenteraad vastgesteld. Voor beide plannen geldt dat er beroep is aangetekend. Dit betekent dat de Raad van State een uitspraak moet doen. De verwachting is dat in 2025 gestart kan worden met de bouw.
Voor de ontwikkeling van de locatie van de Meubel- en Tapijthal is de gemeente niet de initiatiefnemer maar is dat een projectontwikkelaar.

Wat voor een evenementen komen er in het park/voormalig parkeerterrein

Vooralsnog zijn er vooral bestaande evenementen voorzien die aanvullend zijn op wat er in de binnenstad gebeurt. Dit zijn bijvoorbeeld kleinschalige evenementen met een duidelijke relatie met de Arkervaart (Sleepbootdagen, de intocht van Sinterklaas, foodtruckfestival etc.).