

Gezicht op de havenkom van Nijkerk, Gerrit van den Pol 1850

Stadhuis Nijkerk naar een nieuwe toekomst

20 januari 2025

Stadhuis Nijkerk naar een nieuwe toekomst

20 januari 2025

Historische foto uit het Gelders Archief



Inhoudsopgave

Inleiding 5

1. geschiedenis 7
Geschiedenis van het stadhuis 8
Geschiedenis van de noodbestuurspost 14

2. scenario's 15
Scenario's 16
Van basisscenario's naar twee inspirerende scenario's 20
Marktconsultatie 23
Participatie 24

3. toekomst 26
Besluit gemeenteraad Nijkerk 27
Tenderprocedure 28
Overwegingen voorafgaand aan de het opstellen van een tender 29
Goede en passende ondernemer gezocht? 30
Ter afsluiting 31

Inleiding

Het historische stadhuis, gelegen aan de Kolkstraat 27 in Nijkerk, heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de tweede helft van de achttiende eeuw. Als rijksmonument is het een essentieel onderdeel van het cultureel- en architectonisch erfgoed van de stad. Het gebouw werd aanvankelijk gebouwd als voorhuis van een boerderij en heeft in de loop der jaren diverse transformaties ondergaan. Zowel het gebruik als de interne indeling en het uiterlijk van het pand zijn door de eeuwen heen veranderd.

In de jaren zeventig en negentig van de vorige eeuw werd er een aanzienlijke aanbouw gerealiseerd om het stadhuis van de benodigde extra ruimte te voorzien. Hoewel deze uitbreiding functioneel was, leidde het er ook toe dat het oorspronkelijke historische deel van het stadhuis enigszins op de achtergrond raakte, verstopt achter de contouren van de nieuwbouw.

Met het recente vertrek van de gemeentelijke organisatie wordt het stadhuis niet meer gebruikt, afgezien van de trouwfunctie. De gedeelten die in de jaren zeventig en negentig zijn aangebouwd, worden gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Stadshaven. De aanleg van een stadstuin met mogelijkheid tot een oranjerie en de ligging aan het water maken dat het historische stadhuis weer een centrale plek inneemt in Nijkerk. De weg wordt vrijgemaakt voor een zorgvuldig hergebruik van het pand, waarbij het erfgoed behouden blijft en nieuwe functies worden gecreëerd binnen het historische kader.



Foto van de huidige situatie van het stadhuis, foto van de gemeente Nijkerk 2024

UITGANGSPUNTEN EN KADERS VISIETRAJECT
Om een beter beeld te krijgen van de toekomstige invulling van het historisch stadhuis, is een visietraject doorlopen. De uitkomsten inclusief de door de gemeente gestelde kaders zijn in dit rapport opgenomen.

Het uitgangspunt van het visietraject is het in kaart brengen van de mogelijkheden voor een nieuwe, duurzame functie van het historische stadhuis en de noodbestuurspost. Daarbij worden zowel de historische waarde als de functionele potentie in de huidige tijd gerespecteerd.

Op basis van de uitkomsten van het visietraject start de gemeente de zoektocht naar een geschikte ondernemer voor het stadhuis. Deze zoektocht richt zich op het vinden van een ondernemer die niet alleen een duurzame bedrijfsvoering kan realiseren, maar ook het behoud van de trouwfunctie en de historische waarde van het stadhuis waarborgt. Bovendien moet het gebouw in zijn nieuwe rol bijdragen aan de ontwikkeling van Nijkerk, waarbij het een integraal onderdeel wordt van de hedendaagse geschiedenis van de stad.

Dankzij de gunstige ligging aan de haven, tussen het oude stadscentrum en de nieuw te ontwikkelen wijk Stadshaven, heeft het stadhuis het potentieel om uit te groeien tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de inwoners van Nijkerk.

De gemeente heeft daarbij enkele inhoudelijke kaders vastgesteld:
1. zowel het stadhuis als de noodbestuurspost in de kelder moeten behouden blijven;
2. de trouwzaal moet haar functie behouden en per lift bereikbaar zijn;
3. er moet sprake zijn van een duurzame businesscase voor het stadhuis
4. een aanbouw aan het gebouw of uitbreiding/oranjerie in de tuin is mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

LEESWIJZER
Het inhoudelijke deel bestaat uit drie hoofdstukken: geschiedenis, scenario's en toekomst. In het hoofdstuk geschiedenis wordt een beeld geschetst over het ontstaan van het historische stadhuis en de noodbestuurspost. Er wordt ingezoomd op één van de meest heftige momenten in de geschiedenis: de gijzeling in de raadszaal.

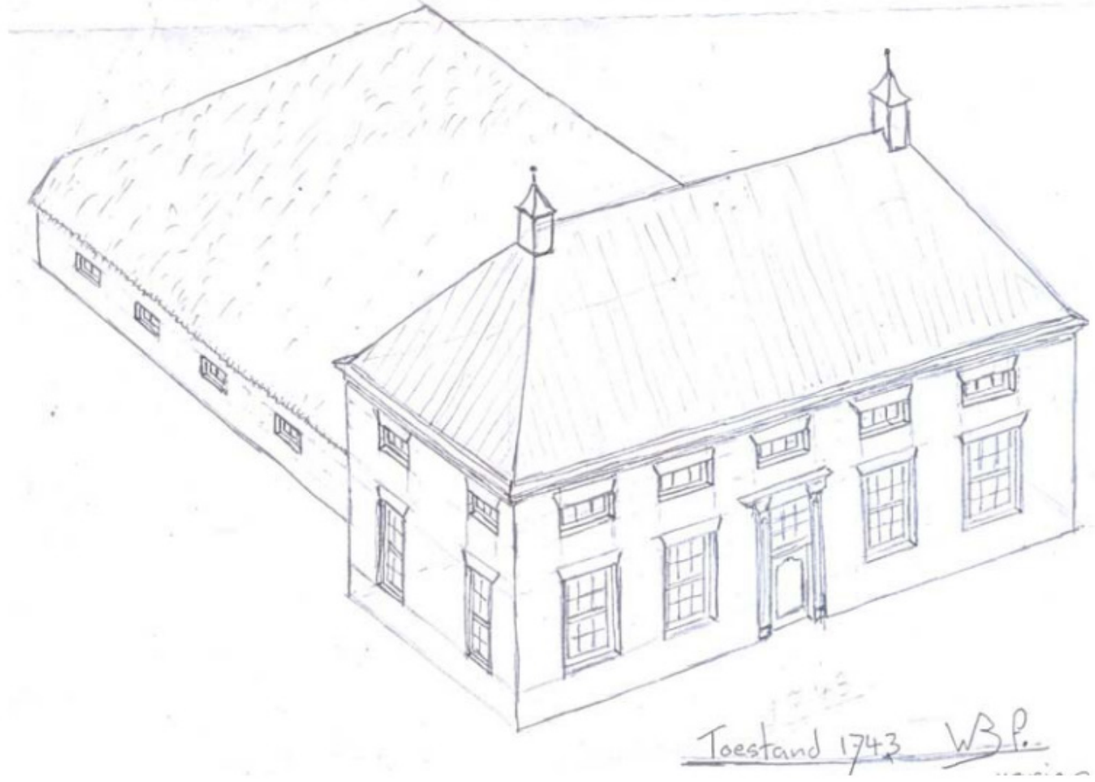
In het volgende hoofdstuk scenario's wordt ingegaan op een aantal mogelijke invullingen van de exploitatie en het proces van het opstellen van deze scenario's. Tevens wordt er ingegaan op de marktconsultatie en participatie. Tot slot wordt in het hoofdstuk 'toekomst' advies gegeven op basis van de geleerde lessen.

1. geschiedenis

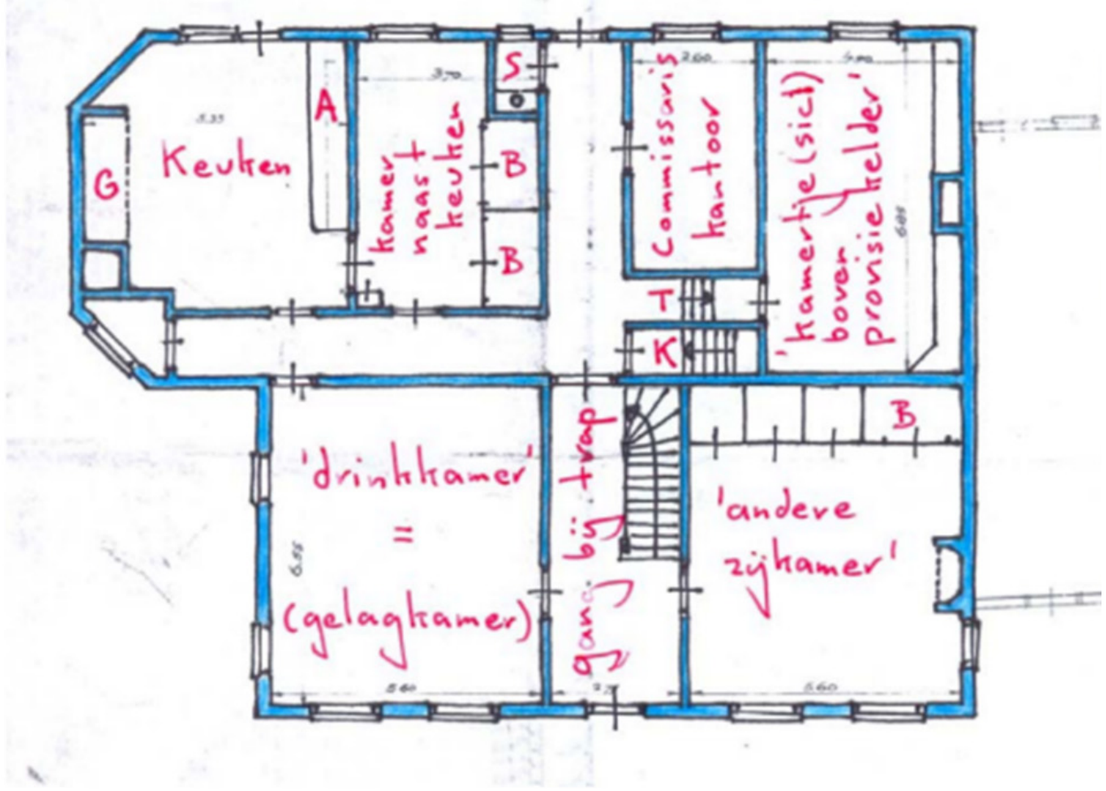
Geschiedenis van het stadhuis

Het huidige historische stadhuis van Nijkerk bestaat uit twee delen. Het oudste gedeelte, gelegen aan de Kolkstraat, werd in 1743 gebouwd als voorhuis van een boerderij. In 1744 besloot het bestuur van het (schout)ambt Nijkerk om het pand aan te kopen. Vanaf 1747 fungeerde het als kantoor en woonhuis van de commissaris van de Arkervaart, die toezicht hield op het scheepsverkeer in het kanaal van Nijkerk naar de Zuiderzee. Het ambtshuis zorgde als herberg voor aanvullende inkomsten voor de commissaris.

In 1771-1772 werd het voorhuis van de voormalige boerderij verhoogd en het bestaande achterhuis gesloopt. Op de plek van het achterhuis werd een vleugel gebouwd, voornamelijk bedoeld voor vergaderingen van het ambtsbestuur van Nijkerk. In dit gedeelte bevindt zich de huidige trouwzaal, die vroeger de ambtszaal werd genoemd. In 1795 maakten de ambtsjonkers plaats voor een door de Nijkerkers gekozen raad. In de 19e eeuw raakte de benaming “raadhuis” of “stadhuis” ingeburgerd, in plaats van “ambtshuis”, en vanaf dat moment werd de ambtszaal aangeduid als raadszaal.



Tekening voorhuis boerderij 16e eeuw, toestand in 1743



Plattegrond Stadhuis Nijkerk, Indeling van de begane grond einde 18e eeuw



Foto deur secretarie,
foto door Gerrit van de Veen 2013

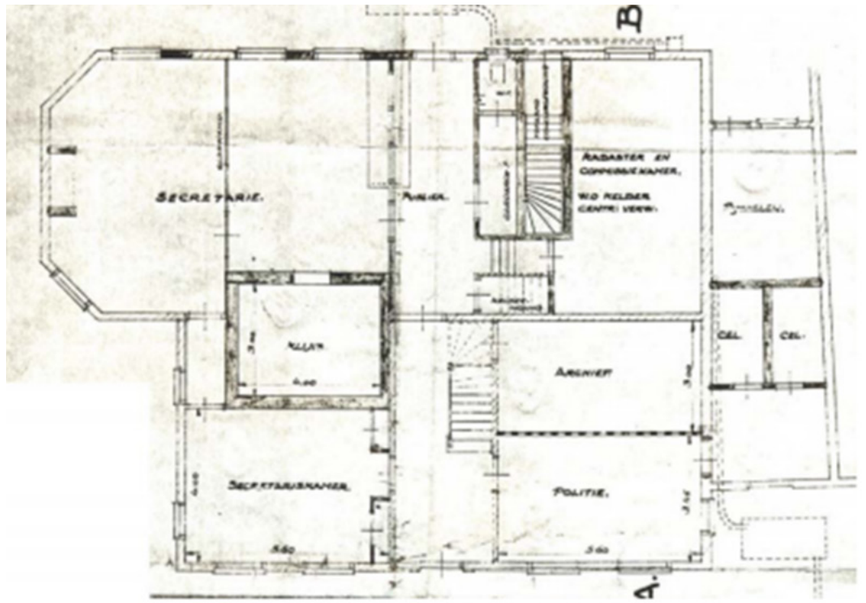
Na de invoering van het burgerlijk huwelijk in 1811 werden in de raadszaal ook bruidsparen door de ambtenaar van de burgerlijke stand in de echt verbonden. Tot 1877 vonden hier tevens de zittingen van het kantongerecht van Nijkerk plaats. De overige drie kamers op de verdieping werden ingericht als werkkamers voor de burgemeester, de secretaris en de ambtenaren van de secretarie.

De begane grond bleef in gebruik door de commissaris van de Arkervaart, hoewel het uitbaten van een herberg hem werd verboden. Sindsdien werd Zeemanswelvaren (tegenwoordig restaurant De Dolle Joncker) de herberg van de haven.

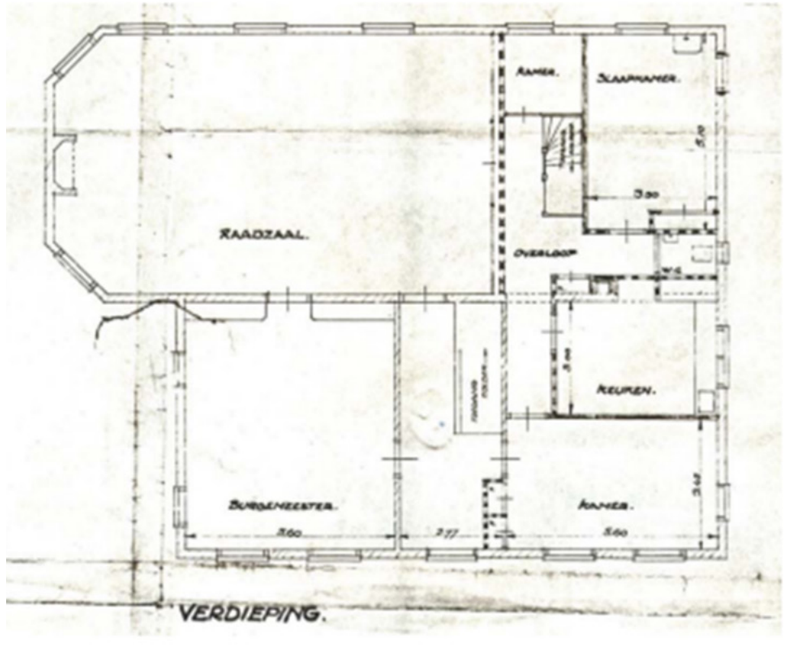
In 1939 onderging het stadhuis een interne verbouwing. De voormalige gelagkamer op de begane grond werd verkleind tot secretariskamer, terwijl het keukengedeelte in het achterhuis werd vergroot tot secretarie met publieksbalie. De commissaris van de Arkervaart bleef met zijn gezin in het pand wonen. De raadszaal en burgemeesterskamer behielden hun functie.



Foto van de trouwzaal



Afb. 11 De nieuwe situatie in 1939 – begane grond



Afb. 12. De nieuwe situatie in 1939 – eerste verdieping

Plattegronden van het stadhuis Nijkerk, Indeling 1939



Plattegrond stadhuis en omgeving 1957, Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Foto van het stadhuis in vogelvluchtperspectief, Foto van het Museum Nijkerk 1978-1979

Na de Tweede Wereldoorlog bleek het stadhuis al snel te klein. Als tijdelijke oplossing voor het groeiende ruimtetekort nam men geleidelijk de naastgelegen lagere school, de “Kolkschool”, in gebruik. In 1971 eindigde de functie van woonhuis toen de nieuwbenoemde bode ergens anders ging wonen. In 1976 werd besloten het stadhuis uit te breiden op de huidige locatie. In 1979 werden de nieuwe vleugels opgeleverd. Op de begane grond van het oude stadhuis werd een hal gecreëerd, waarvoor de eiken trap werd verplaatst.

In de jaren negentig volgde een nieuwe verbouwing waarbij de ingang werd verplaatst naar de nieuwbouw en de raadszaal en de kamers voor de burgemeester, wethouders en secretaris naar de nieuwe vleugel werden verhuisd. In het najaar van 1994 werd het verbouwde stadhuis opgeleverd.

Meest recent zijn de aanpassingen in de afgelopen 15 jaar. In 2011 is de grote vergadertafel uit de oude raadszaal verwijderd om meer ruimte te creëren voor genodigden bij trouwerijen. In 2013 volgde een verbouwing van het monumentale gedeelte van het stadhuis. Doel was het realiseren van representatieve vergaderkamers op de begane grond en het verbeteren van de faciliteiten voor huwelijken op de verdieping.

Schilderingen in de trouwzaal

In 1772 krijgt Cornelis van Leeuwen, behangselschilder uit Naarden de opdracht om behangschilderingen te maken in de huidige trouwzaal. Van Leeuwen verfraaide de muren van de huidige trouwzaal (toenmalige ambtszaal) met romantische taferelen, gebaseerd op het leven van de jonkers en het dagelijks leven in Nijkerk. In de hoek naast de hoofdingang van de trouwzaal is bijvoorbeeld een jachttafereel te zien waar de jonkers jagen op een hert in de Veluwse bossen. Achter in de trouwzaal is een ovalen houten paneel geschilderd waarop de verschillende stadia van de tabaksteelt en tabakshandel in Nijkerk, vanaf het uitzaaien tot het verschepen, zijn geschilderd. Van den Pol maakte dit schilderij in 1873 voor de wereldtentoonstelling in Wenen.



Foto van de behangschilderingen in de trouwzaal, foto door Gerrit van de Veen 2013



Beschilderd ovalen houten paneel, in de trouwzaal, foto door Gerrit van de Veen 2013



Foto van de behangschildering jachttafereel: jonkers jagen op een hert in de Veluwse bossen, foto door Gerrit van de Veen 2013



Foto van het raam in de trouwzaal,
foto door Gerrit van de Veen 2013

De razzia van Putten en de Gijzeling in Nijkerk

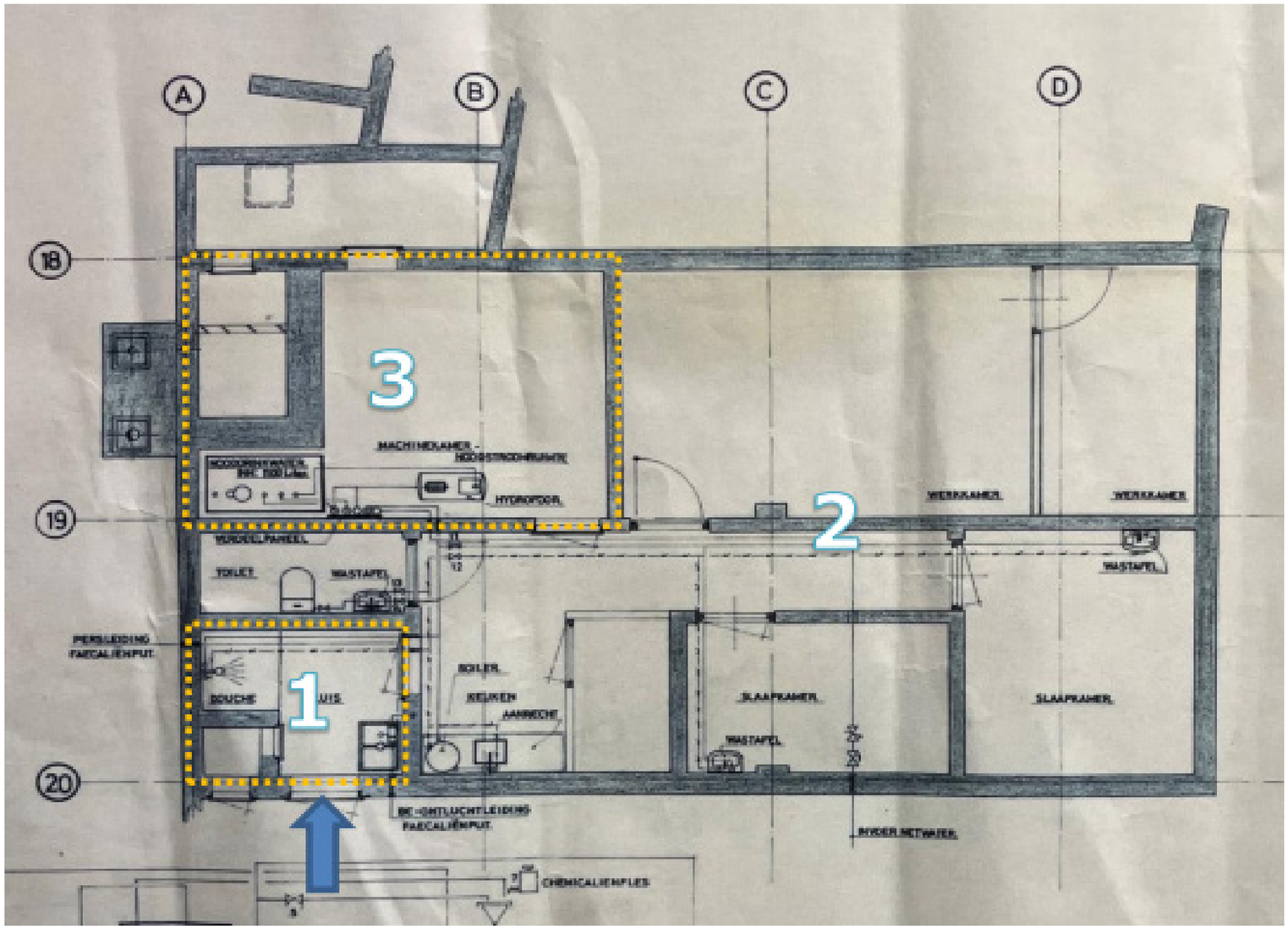
In de nacht van 30 september op 1 oktober 1944 pleegde het verzet een aanslag op een Duitse auto met vier Duitse militairen. Als represaillemaatregel hielden Duitse soldaten een razzia in Putten en staken ze het dorp in brand. Omdat het voor de Duitsers aanvankelijk niet duidelijk was of de aanval op het grondgebied van Putten of Nijkerk had plaatsgevonden, werden ook in Nijkerk mannen en vrouwen opgepakt. Meer dan veertig Nijkerkse burgers, waaronder de burgemeester, werden in de raadszaal van het stadhuis als gijzelaars gevangengezet. Deze maatregel was bedoeld als afschrikmiddel om mensen te ontmoedigen verdere aanslagen te plegen. De mannen en vrouwen leefden, opeengepakt, dagenlang in de veronderstelling dat er een executie zou plaatsvinden. Na enkele dagen werden de aanwezige vrouwen één voor één vrijgelaten. De mannen werden langer als gijzelaar vastgehouden, tot wel 61 dagen. Op 1 december werden de laatste mannen vrijgelaten, met uitzondering van de drie jongsten, die op 5 december 1944 vrijkwamen. In 1949 werd op initiatief van de oud-gijzelaars een gedenkraam in de raadszaal geplaatst als blijvende herinnering.

Geschiedenis van de noodbestuurspost

Onderdeel van de nieuwbouw in 1978 - 1979 is de aanleg van een noodbestuurspost in de kelder. De noodbestuurspost hoort bij de infrastructuur die werd aangelegd in het kader van de Koude Oorlog en was bedoeld als bestuurscentrum in geval van (de dreiging van) een nucleaire aanval. Hiermee bereidde de Nederlandse overheid zich voor op een mogelijk conflict met de Sovjetunie.

Een van de maatregelen was het fysiek op- en inrichten van (min of meer geheime) noodvoorzieningen in de vorm van ondergrondse schuilkelders. Het was de bedoeling dat in elke gemeente een noodbestuurspost werd gerealiseerd, van waaruit bestuursvoering plaats zou kunnen vinden onder omstandigheden van een fall-out. De noodbestuurspost is volledig gebouwd volgens de door de overheid gestelde eisen met een kamer voor de burgemeester, werkruimtes, slaapkamers en een technische ruimte. Op de plattegrond is met een blauwe pijl aangegeven waar de ingang is.

Vanwege de cultuurhistorische waarde wordt onderzocht hoe de noodbestuurspost beter beleefd kan worden en publiek toegankelijk kan worden. De noodbestuurspost is (nog) geen rijksmonument of gemeentelijk monument. Wel is door het Gelders genootschap, met betrekking tot de noodbestuurspost, het volgende geconcludeerd: ‘Het is van historisch belang dat het (nog betrekkelijk jonge) verhaal van deze periode in de recente geschiedenis van Nederland, door middel van fysieke en beleefbare objecten, verteld kan blijven worden. Behoud van de noodbestuurspost is daarom niet alleen van belang voor de gemeente Nijkerk, maar ook voor de geschiedenis van de Koude Oorlog tussen 1945 en 1991 in Nederland’.



Plattegrond van de noodbestuurspost

2. scenario’s

Scenario’s

TENDER VOOR EXPLOITANT VAN STADHUIS EN NOODBESTUURSPOST IN 2025
In 2025 wil gemeente Nijkerk middels een tender op zoek naar een exploitant voor het stadhuis en (mogelijk) de noodbestuurspost. Het doel is om een ondernemer te vinden die deze historische locatie een nieuwe toekomst kan geven. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden, is gekozen om toe te werken naar een beperkt aantal scenario’s. Deze scenario’s dienen in eerste instantie om een beeld te schetsen van de ruimtelijke opties en de financiële haalbaarheid. Ze geven richting voor zowel de inhoud als de aanpak van de tender. Daarnaast is de hoop dat de scenario’s potentiële ondernemers inspireren.

Er is bewust niet toegewerkt naar één voorkeurscenario; het doel was om een aantal inspirerende scenario’s te ontwikkelen.

STADHUIS EN NOODBESTUURSPOST
Het historische stadhuis van Nijkerk ligt aan de havenkom in Nijkerk. De entree bevindt zich centraal in het gebouw aan de Kolkstraat. Het gebouw bestaat uit twee delen van elk twee verdiepingen, beiden met een karakteristieke zolder. Aan de zuidkant sluit het gebouw aan op een aanbouw uit de jaren ‘70, waarbij de oorspronkelijke zuidgevel is aangepast. Binnenin het stadhuis is in de loop der tijd veel veranderd, maar de trouwzaal is nog steeds een van de mooiste monumentale onderdelen.

Vanuit de centrale hal op de begane grond leidt een deur naar de nieuwbouw. Onder deze nieuwbouw, op ongeveer 2 meter van het stadhuis, bevindt zich de kelder met daarin de noodbestuurspost. De lift naar de kelder gaat ook naar de eerste verdieping, waar een luchtbrug de verbinding maakt met de eerste verdieping van het historische stadhuis. De bijgevoegde afbeelding toont de ligging van het stadhuis en de kelder. Merk op dat het stadhuis en de kelder zich op verschillende niveaus bevinden. Deze gehele kelder maakt deel uit van het project Stadshaven fase 1a en wordt meegeleverd aan de projectontwikkelaar voor de woningbouwontwikkeling, maar het gedeelte van de noodbestuurspost wordt terug geleverd.

CULTUURHISTORISCHE WAARDE
Het stadhuis is een rijksmonument en staat geregistreerd onder nummer 30990. Het monument bestaat uit “twee parallel lopende vleugels, waarvan de achterste aan de noordzijde verder uitsteekt dan de voorste en driezijdig gesloten is. Beide vleugels hebben hoge schilddaken met hoekschoorstenen, die kappen dragen met windvanen.” De noodbestuurspost heeft nog geen monumentale status. In 2024 bevestigde een onderzoek van het Gelders Genootschap de hoge cultuurhistorische waarde van deze kelder.



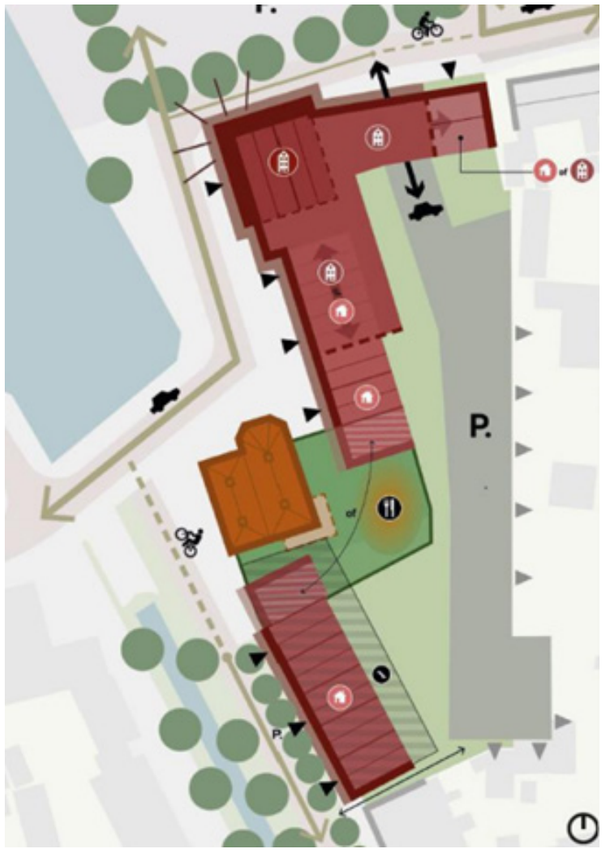
Stadhuis en kelders, stadhuis is groen gemarkeerd en de noodbestuurspost blauw

STADSHAVEN & BESTEMMINGSPLAN
De ontwikkeling van het stadhuis en de noodbestuurspost hangt samen met de verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar een nieuw pand en de ontwikkeling van Stadshaven. De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om het gebied ten noorden van het historische stadhuis om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Met deze ontwikkeling biedt Nijkerk ruimte aan groen (hoog)stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. Het totale plan omvat circa 650 woningen, een kleinschalige passantenhaven en een stadspark. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag naar zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere segment. Stadshaven ligt op een strategische plek in Nijkerk; tussen de randmeren en de historische binnenstad. In combinatie met de nabijheid van de Arkervaart biedt dit kansen voor de versterking van de vrijetijdseconomie.

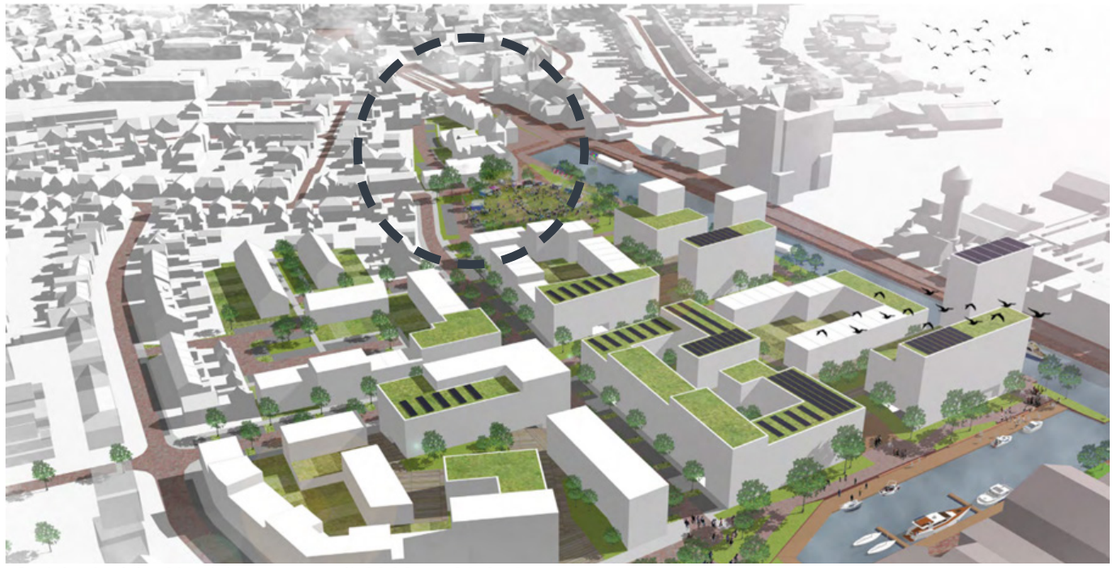
De onderstaande afbeelding toont een impressie van dit gebied, met het stadhuis in de cirkel. Het is duidelijk dat de omgeving van het stadhuis ingrijpend zal veranderen. Door het project Stadshaven zal het zwaartepunt van Nijkerk meer naar het noorden verschuiven, waardoor het stadhuis centraler in de stad komt te liggen. Het stadhuis maakt deel uit van de eerste fase van de ontwikkeling van Stadshaven. Dit omvat de sloop van de niet-monumentale delen van het stadhuis en de bouw van circa 30 woningen. De afbeelding hiernaast geeft een impressie van de geplande bebouwing.

Op de bestemmingsplankaart (op de volgende pagina) is het stadhuis oranje gemarkeerd, de toekomstige stadhuistuin in het groen, en de geplande woningen met bijbehorend parkeerterrein in het geel. Twee roze vakjes geven een wisselwoning aan die ofwel aan de oostkant (dus achter het historisch stadhuis) ofwel ten zuiden van het historisch stadhuis gebouwd wordt.

In het bestemmingsplan staat dat het stadhuis zijn functie als trouwlocatie behoudt, gecombineerd met lichte ondersteunende horeca. Daarnaast biedt het plan ruimte voor een eventuele aanbouw, zoals een oranjerie in de tuin.



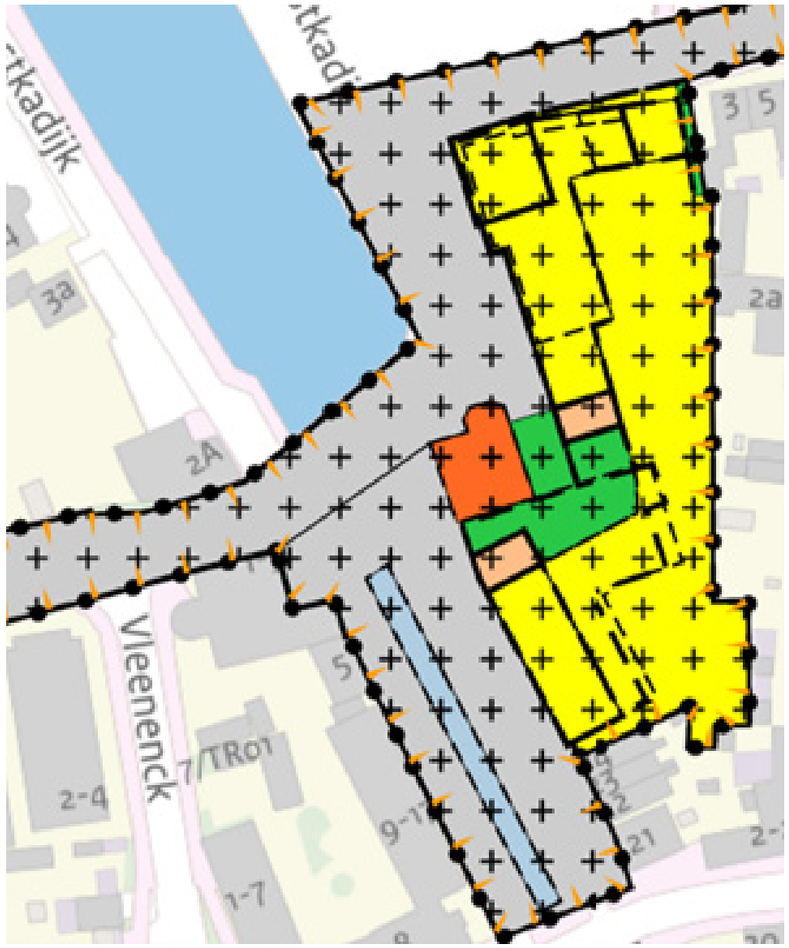
Stedenbouwkundige visie Nijkerk Havenkom fase 1A, p.6, SAB


Gebiedsvisie Stadshaven april 2023, p.31 SAB

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S
Op basis van de visie voor Stadshaven, het bestemmingsplan en de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met de gemeente Nijkerk, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:
1. de scenario's hebben betrekking op het stadhuis en de noodbestuurspost;
2. de trouwfunctie in de trouwzaal moet behouden blijven, en de trouwzaal moet toegankelijk zijn via een lift;
3. er moet respect zijn voor de cultuurhistorische waarde van zowel het stadhuis als de noodbestuurspost;
4. er moet sprake zijn van een minimaal kostenneutrale exploitatie;
5. de noodbestuurspost blijft bereikbaar en bij voorkeur openbaar toegankelijk;
6. rondom het stadhuis wordt een stadhuistuin gerealiseerd;
7. een aanbouw aan het gebouw of uitbreiding/oranjerie in de tuin is mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

De kelder en de noodbestuurspost

Parallel aan het visietraject voor het historisch stadhuis loopt de verkoopprocedure om een ontwikkelaar voor de woningbouw van de eerste fase van Stadshaven te zoeken. De vraag hierbij is of en hoe de kelder, waarin zich de noodbestuurspost bevindt, aan de ontwikkelaar wordt verkocht. Tijdens het onderzoek is daarom geanalyseerd of het behoud van de kelder nodig is voor de exploitatie van het stadhuis en hoe de noodbestuurspost toegankelijk kan blijven. De conclusie is dat de kelder in zijn geheel aan de ondernemer wordt meegeleverd en dat een deel van de kelder, inclusief de noodbestuurspost, voorzien van een toegang moet worden teruggeleverd.



Het bestemmingsplankaart

De lift

Een van de puzzels in het onderzoek betreft de lift. Op dit moment is er één lift die van de kelder naar de eerste verdieping van het historische stadhuis gaat (aangeduid met een oranje vlakje). Via een luchtbrug in de nieuwbouw kan het historische stadhuis nu worden bereikt. Door de sloop van de nieuwbouw, en daarmee de bestaande luchtbrug, rijst de vraag waar een nieuwe lift moet komen (uitgangspunt 2) en of deze ook toegang moet bieden tot de kelder (uitgangspunt 5).

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden om zowel uitgangspunten 2 als 5 te realiseren, zijn twee vragen beantwoord:
1) Kan er een lift worden gerealiseerd in het historische stadhuis?
Het antwoord is nee, want er is onvoldoende ruimte om een lift te plaatsen zonder andere activiteiten te belemmeren.
2) Is het mogelijk om een lift te bouwen direct aan de gevel van het stadhuis die ook naar de kelder leidt? Het antwoord is opnieuw nee, omdat de kelderbak zich op circa 2 meter van het stadhuis bevindt. Om constructieve redenen is het doorbreken van de kelderbakwand niet wenselijk.

Bij het opstellen van de scenario's is daarom uitgegaan van twee opties: een lift aan de gevel van het stadhuis die niet naar de kelder gaat en apart toegankelijk is, óf een lift in een aanbouw (uitgangspunt 7).



Plattegrond kelder

Van basisscenario's naar twee inspirerende scenario's

Het visietraject is gestart met een expertsessie met een breed scala aan deskundigen vanuit de gemeente Nijkerk en BOEi. In deze sessie is een breed scala aan ideeën verzameld die zijn uitgewerkt in een aantal basisscenario's. Deze basisscenario's zijn vervolgens getoetst op wenselijkheid en (financiële) haalbaarheid. De financiële experts hebben een doorrekening gemaakt aan de hand van een exploitatiemodel waaruit twee kansrijke scenario's zijn overgebleven: 'Herberg aan de Haven' en 'Trouw'. De conclusie is dat beide scenario's leiden tot een financieel duurzame exploitatie.

SCENARIO 1: HERBERG AAN DE HAVEN, SLAPEN IN HET HART VAN NIJKERK
Een scenario met als kern het terugbrengen van de herbergfunctie in combinatie met horeca en trouwen.

SCENARIO 2: TROUW, DÉ TROUWLOCATIE
Kern van dit scenario is trouwen en aan trouwen gerelateerde functies zoals een kleinschalig feest, receptie of diner en een bruidssuite op de zolder.



Herberg aan de haven


Trouw

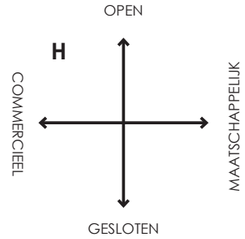
Herberg aan de Haven

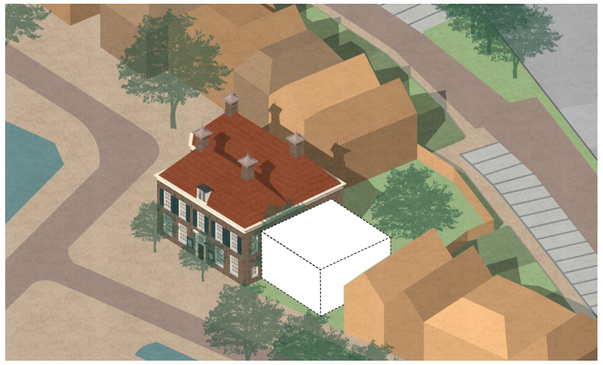
Overnachten op een unieke historische locatie!

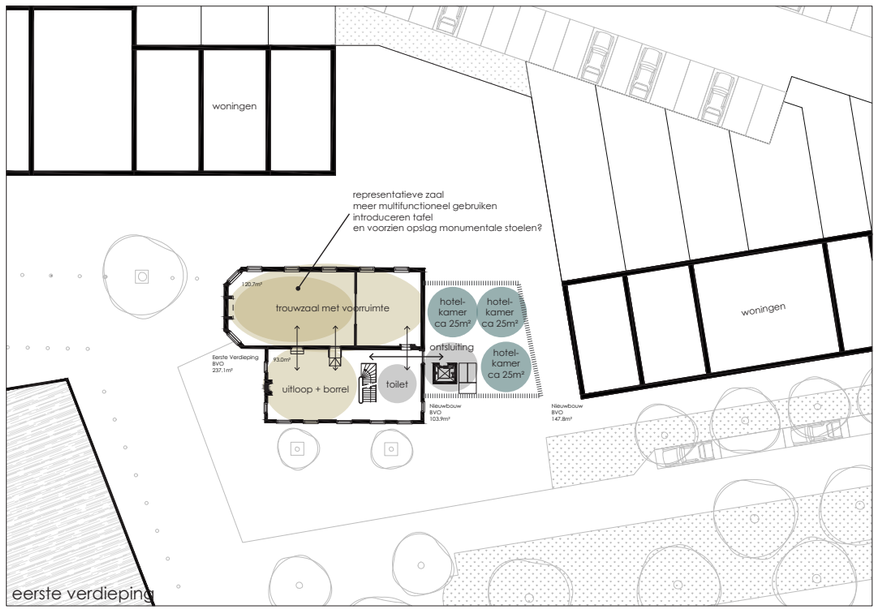
Kern van het scenario: trouwen & overnachten.

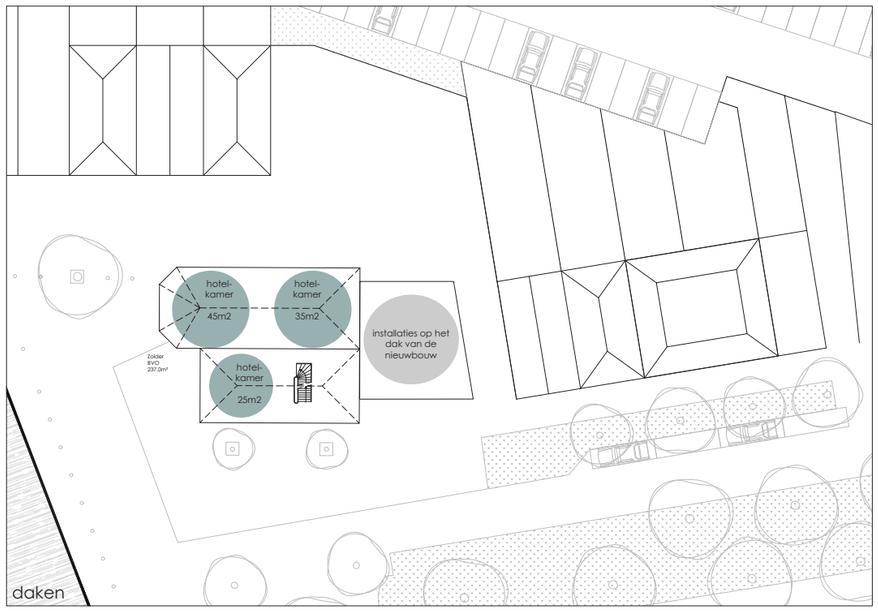
- Stadhuis trouwen en horeca en op zolder hotelkamers;
- Uitbreiding aansluitend aan het stadhuis met hotelkamers en voorzieningen zoals lift en trap;
- Terras voor het stadhuis zodat een horecaplein aan de haven ontstaat;
- De noodbestuurspost in de kelder blijft toegankelijk

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

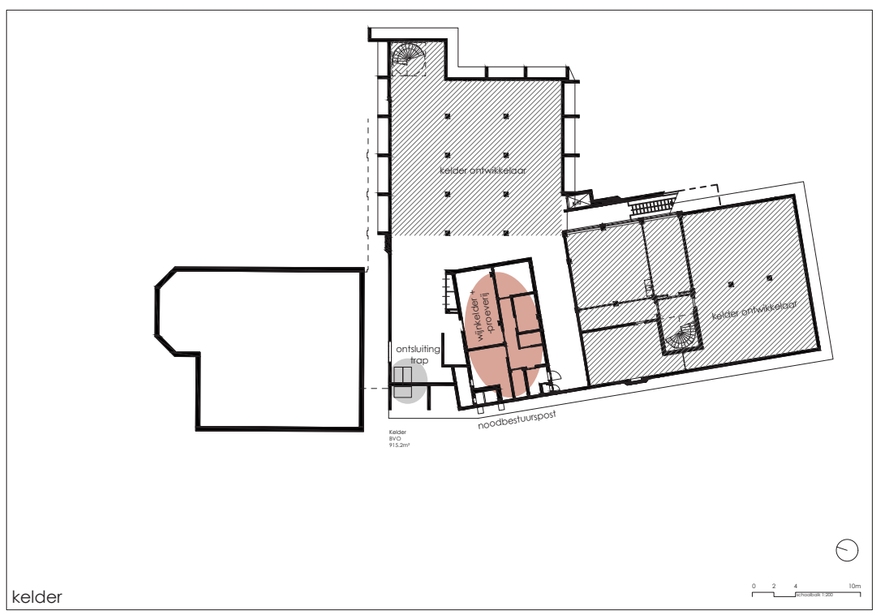












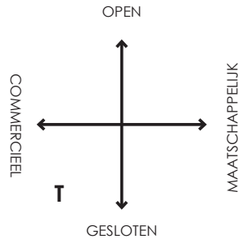
Trouw

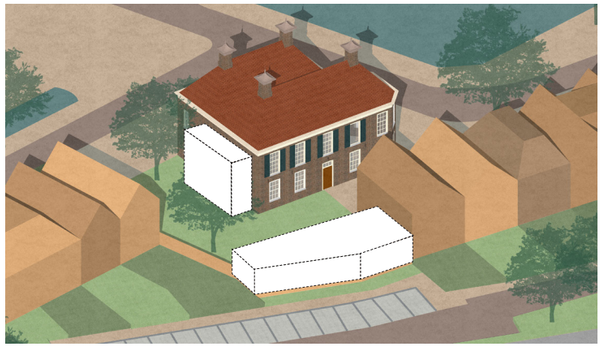
Bruiloft zoals dat alleen in Nijkerk kan

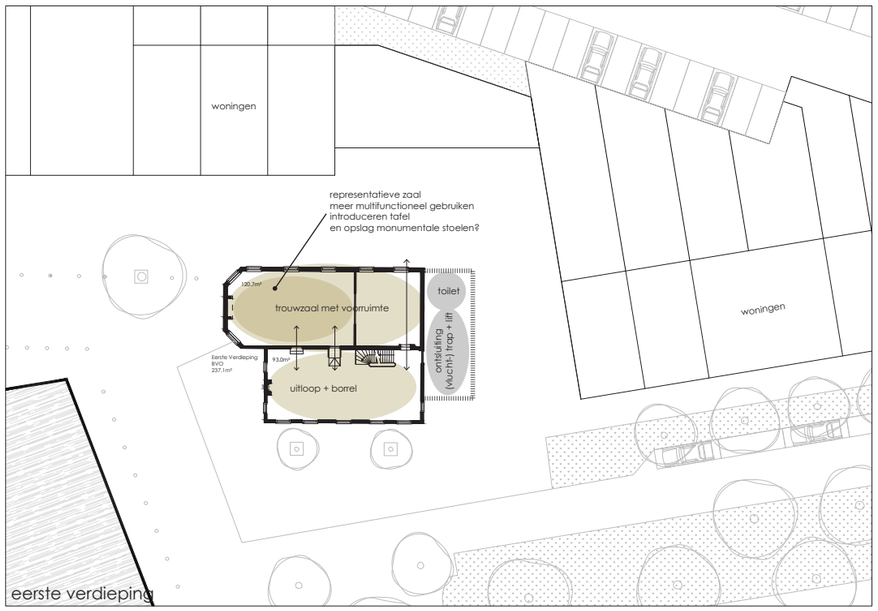
Kern van het scenario: trouwen, dagactiviteiten & feesten

- Stadhuis trouwen en horeca en op zolder de bruidssuite
- Oranjerie in de tuin 'de receptiekas'
- Noodbestuurspost thematische trouw-escape room
- Trouwen alleen kan ook maar is beperkt tot één of twee dagen per week
- In plaats van trouwen een event of ander feest kan natuurlijk ook!
- Aanvullend kan nog worden gedacht zaken als: modeshow bruidsjurken, verkoop bruidstaarten etc.

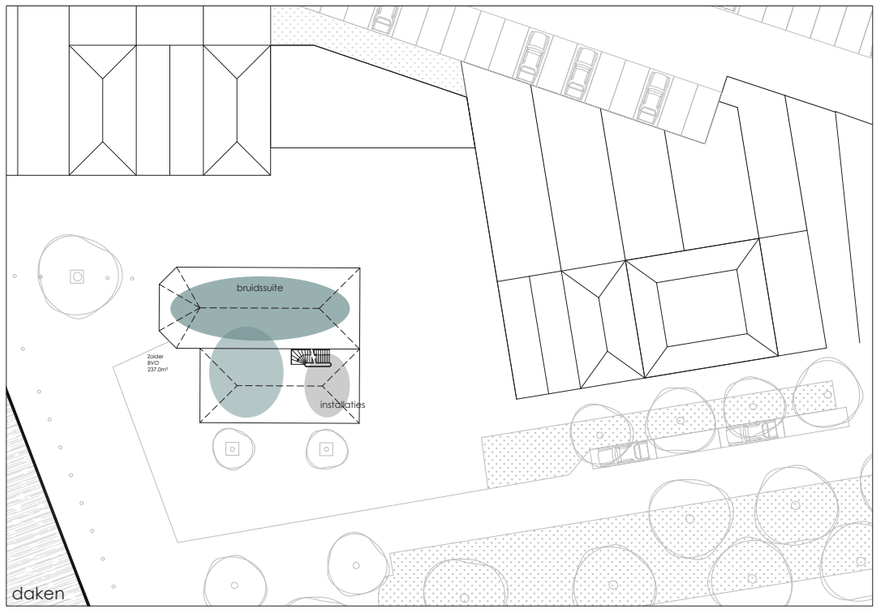
Toegankelijkheid: keuze van de eigenaar/afspraak met de gemeente
Trouwen: kan 7 dagen per week, mogelijk niet altijd
Relatie met de haven en uitstraling: pand heeft een iconische uitstraling voor Nijkerk
Bestemmingsplan: past
Business Case: haalbaar



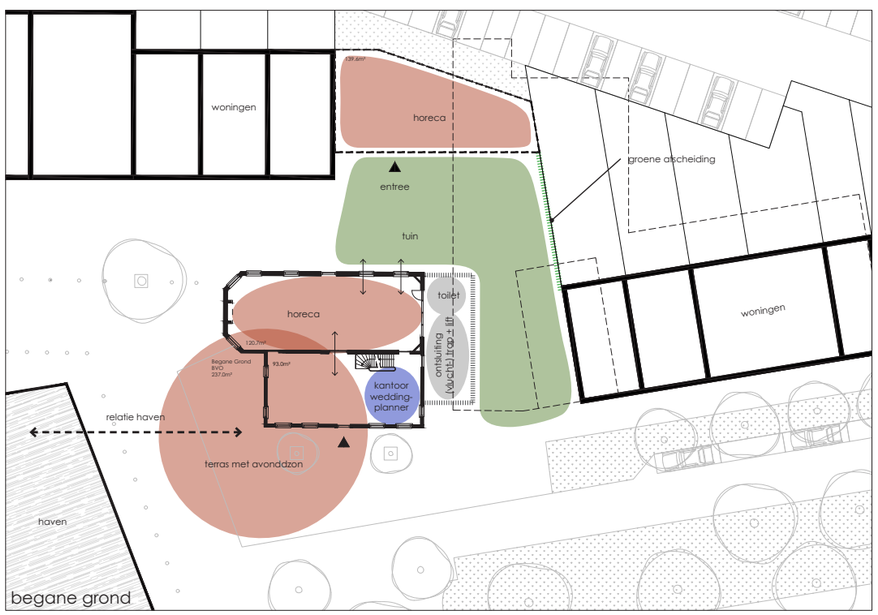




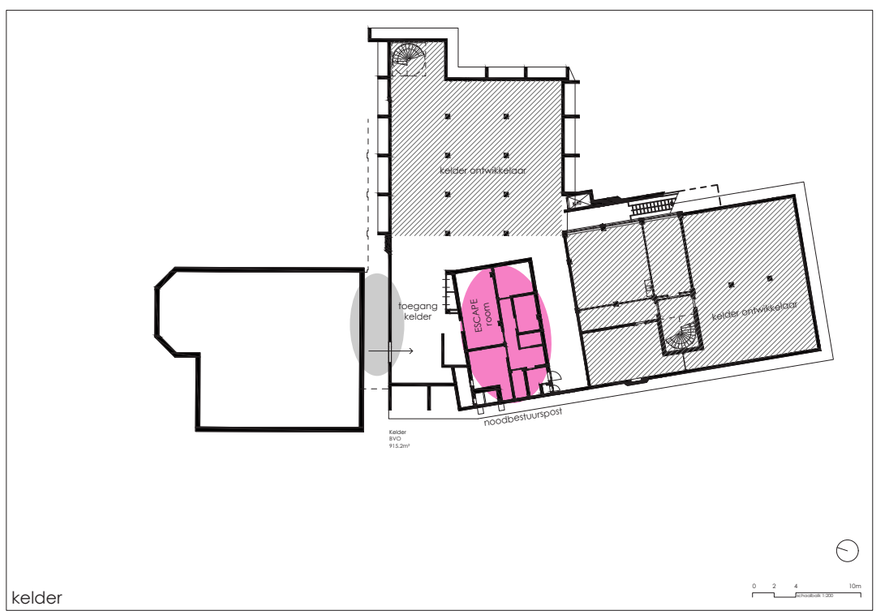
eerste verdieping



daken



begane grond



kelder

Marktconsultatie

Om de reactie van de markt op de scenario's te polsen, een beeld te krijgen van de mogelijke interesse voor de tender en ideeën over de aanpak ervan, is een marktconsultatie uitgevoerd. In de marktconsultatie ligt de focus op ondernemers met een sterke link met Nijkerk. Op basis van de resultaten van deze gesprekken is ervoor gekozen om verdiepende gesprekken te voeren met uitbaters van kleine hotels, zoals voorgesteld in het scenario 'Herberg aan de Haven'. Aandachtspunten uit deze marktconsultatie zijn:

- trouwen is vooral een markt voor de zomer; horeca richt zich meer op het weekend;
- betrek Nijkerkse ondernemers en het museum en voorkom verdringing door concurrentie;
- het restaurant is de plek waar de winst wordt behaald;
- een terras aan de haven is van groot belang;
- het hotel moet erg klein zijn; denk aan een boetiekhotel;
- overweeg ook de vergadermarkt;
- zoek de link met recreatie en toerisme;
- de omvang van het stadhuis is beperkt (50% werkruimte nodig);
- de ontwikkeling vraagt om een sterk, passend en onderscheidend concept;
- creëer een nieuwe 'huiskamer van Nijkerk' voor zowel inwoners als bezoekers van buiten;
- benut de kracht van de locatie: interessante plek, en nu instappen is beter dan over een paar jaar;
- hotellerie is momenteel een rendabele branche, maar de horeca loopt wat achter;
- stel je als gemeente flexibel op: denk mee om het project een succes te laten worden.

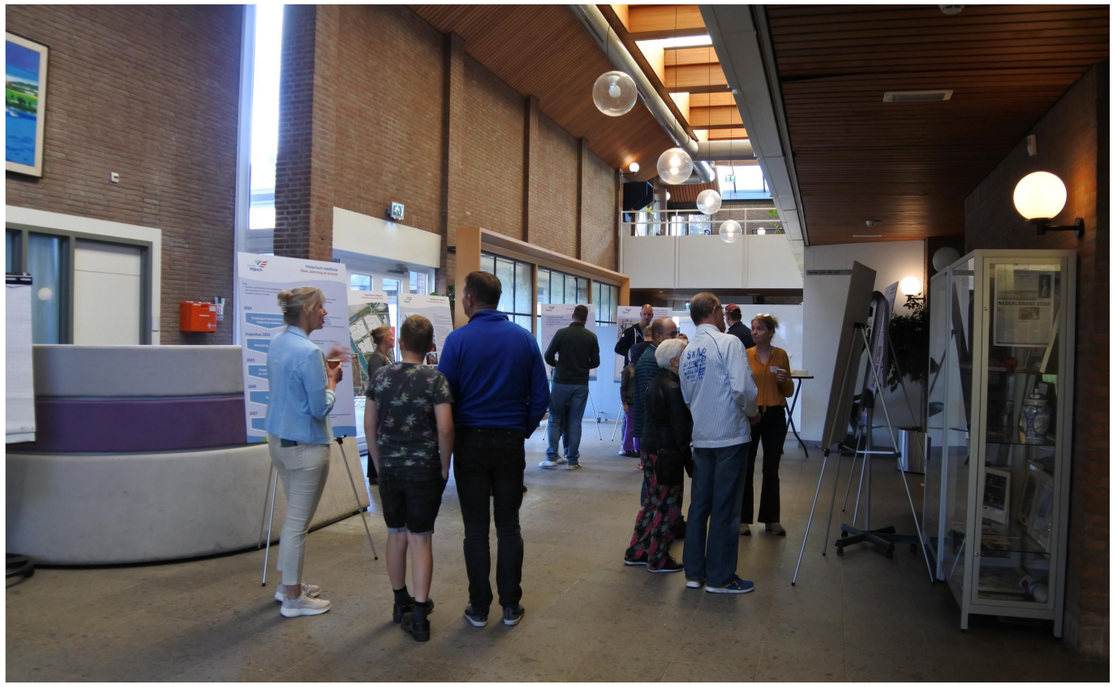
Op basis van de input van de ondernemers is gesproken met een aantal uitbaters van kleine herbergen om inzicht te krijgen in de succesfactoren van een hotel van deze omvang. De rode draad in de verhalen van de ondernemers is dat het belangrijk is een heel duidelijke signatuur en visie te hebben en een organisatie die aansluit bij het concept. Dit kan variëren van een sterrenrestaurant tot een huiskamerhotel. Bij het sterrenrestaurant is er slechts een beperkt aantal kamers, wat als voordeel heeft dat dezelfde persoon zowel het ontbijt als de schoonmaak van de kamers verzorgt. Kwaliteit en persoonlijke aandacht staan centraal bij beide hotels.

Participatie

Tijdens Open Monumentendag 2024 is de gelegenheid aangegrepen om bezoekers naar hun mening over de gepresenteerde scenario's te vragen. Geïnteresseerden kregen daarnaast de kans om het historische stadhuis en de noodbestuurspost te bezoeken. In totaal hebben 638 bezoekers de locatie bezocht, waaronder ook direct omwonenden die per brief zijn uitgenodigd.

Bezoekers gaven aan verheugd te zijn dat het stadhuis behouden blijft en een nieuwe bestemming krijgt. Het merendeel toonde zich enthousiast over de twee opties, vooral over het idee om het gebied aan de haven verder te ontwikkelen en het stadhuis via de horeca 'terug te geven' aan de inwoners van Nijkerk. Veel bezoekers hebben persoonlijke herinneringen aan het stadhuis, zoals hun eigen huwelijk in de trouwzaal. Vrijwel iedereen erkent het belang van het behouden van het stadhuis als trouwlocatie.

De meeste bezoekers beschouwen het als een waardevolle toevoeging als het stadhuis een nieuwe functie krijgt in lijn met de twee voorgestelde scenario's. Tegelijkertijd uitten sommige bezoekers hun zorgen over de haalbaarheid van de businesscase voor het behoud van de trouwzaal. Omwonenden benadrukten hun bezorgdheid over mogelijke toename van overlast door de ontwikkelingen.



Open monumentendag in het stadhuis



Open monumentendag in het stadhuis

Verduurzaming en installatie

Op basis van de scenario's 'Herberg aan de Haven' en 'Trouw' heeft de duurzaamheidsexpert enkele suggesties gedaan voor verduurzaming. Deze analyse bouwt voort op maatregelen die de gemeente al heeft overwogen. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde oplossingen:

- *wanden en dak: aanbrengen van 100 mm isolatie, bij voorkeur een biobased isolatiemateriaal zoals vlaswol. De gevel in de trouwzaal vormt een uitzondering, aangezien isolatie daar zou conflicteren met de monumentale waarde van de wandschilderingen;*
- *ramen: de voorkeur gaat uit naar vacuümglas, dat qua isolatiewaarde (U-waarde) vergelijkbaar is met drievoudige beglazing. Als alternatief kan dubbel monumentenglas worden geplaatst met een U-waarde van 2,0 W/m²K;*
- *balansventilatiesysteem: Voor horeca en bijeenkomsten is een aanzienlijk hogere ventilatiecapaciteit nodig. Dit kan worden gerealiseerd door een combinatie van gebalanceerde ventilatie en warmteterugwinning. Hierbij moet rekening worden gehouden met het reserveren van ruimte voor een luchtbehandelingskast. De hotelkamers kunnen eveneens worden aangesloten op het balansventilatiesysteem, maar natuurlijke ventilatie is ook een optie. In dat geval moeten badkamers worden voorzien van mechanische afzuiging, gestuurd door een gecombineerde aanwezigheids- en vochtsensor;*
- *warmteopwekking: de huidige warmteopwekking bevindt zich in het deel van het gemeentehuis dat gesloopt wordt. De meest voor de hand liggende maatregel is het plaatsen van een lucht-water warmtepomp, die op het dak kan worden geïnstalleerd ter vervanging van de bestaande koelmachine.*

3. toekomst

Besluit gemeenteraad Nijkerk

In oktober 2024 zijn de scenario's 'Herberg aan de Haven' en 'Trouw' besproken in de gemeenteraad van Nijkerk en heeft de gemeenteraad kaders gesteld voor de verdere uitwerking (kader 5). De raad heeft geen keuze gemaakt voor één van de scenario's, maar ziet beiden als mogelijkheid en inspiratie voor een toekomstige ondernemer. Ook heeft de raad een aantal aandachtspunten meegegeven voor de tenderprocedure (kader 6) binnen het uitgangspunt van een sluitende businesscase.

De volgende stap is het starten van een openbare tenderprocedure om een exploitant te zoeken. De gemeente wil de tender in het eerste kwartaal van 2025 uitzetten en in het derde of vierde kwartaal komen tot de selectie van een exploitant. Verwachting is dat de deuren van een verbouwd stadhuis met een nieuwe functie in de loop van 2027 open gaan.

Kader 5

- *Het historisch stadhuis met stadhuistuin blijft eigendom van de gemeente.*
- *De locatie blijft een trouwlocatie en moet bereikbaar blijven per lift.*
- *De noodbestuurspost in de kelder van het huidige gemeentehuis blijft behouden waarbij gezocht wordt naar mogelijkheden om deze meer openbaar en beleefbaar te maken.*
- *Gestreefd wordt naar een minimaal kostenneutrale gemeentelijke vastgoedexploitatie van het historisch stadhuis, waarbij gedacht wordt aan een invulling met horeca en/of verblijfsrecreatie.*
- *De omgeving van het historisch stadhuis wordt aantrekkelijker gemaakt door een stadhuistuin en een terras aan de noordwestzijde van het gebouw mogelijk te maken.*
- *Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de historische context, indeling en monumentale status van het gebouw.*
- *In afwijking van de vastgestelde stedenbouwkundige visie 'Nijkerk Havenkom Fase 1A' is een niet-vrijliggend historisch stadhuis mogelijk, indien dit omwille van een toekomstbestendige invulling noodzakelijk blijkt, onder de voorwaarde dat de entree naar de stadhuistuin vanaf de Kolkstraat zodanig is dat de tuin voldoende zichtbaar en beleefbaar is.*
- *Het historisch stadhuis wordt verduurzaamd, rekening houdend met de rijksmonumenten status.*

Kader 6

- *Geef voldoende ruimte aan inwoners om ook te kunnen trouwen zonder gedwongen winkelnering.*
- *Aandacht voor invulling van de parkeeropgave.*
- *Betrek omwonenden goed in het vervolgproces in verband met mogelijke overlast.*
- *Overweeg een ondernemersconcept voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of andere doelgroepen.*

Tenderprocedure

Een goed opgezette tender start met complete informatievoorziening. Voor potentiële inschrijvers moet helder zijn om welke objecten het gaat, wat er kan/mag, welk proces doorlopen wordt en wat de financiële kaders zijn. De informatie moet ondernemers ook inzicht geven in wat er potentieel kán en daarnaast ook enthousiasmeren. De gemeente formuleert daarbij zo helder mogelijk wat haar doelen zijn met het historische stadhuis, tuin en noodbestuurspost. Onderdeel van het informatiepakket zijn ook de ruimtelijke kaders, plattegronden, bouwkundige tekeningen en cultuurhistorische beschrijvingen. Klassiek wordt gedacht aan een (digitale) informatiebrochure én bijbehorende inschrijfformulieren. Er kan ook (aanvullend) worden gedacht aan een podcast of een film om de inschrijvers te informeren.

Bij het opstellen van de tenderprocedure moet evenwicht worden gevonden tussen zaken voorschrijven (kaders) en ruimte geven aan de ondernemer. De gemeente kan niet alles precies voorschrijven; ondernemers moeten zelf hun goede ideeën kunnen inbrengen. Daarnaast moet een balans worden gevonden in de hoeveelheid werk die van een ondernemer wordt gevraagd in het selectieproces versus de kans de kans dat deze geselecteerd wordt. Een getrapte selectie is daarom wenselijk.

Gebruikelijk is dan een tender in twee fasen.

<u>Fase 1: selectie drie of vier ondernemers</u>
In deze fase wordt het kaf van het koren gescheiden en drie of vier ondernemers geselecteerd die door mogen naar de tweede ronde. De inzet van de inschrijvers in deze selectiefase is beperkt. Enerzijds worden er geschiktheidscriteria aan de inschrijver gesteld, zoals financiële criteria, ervaring, integriteit en criteria op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen of duurzame exploitatie. Onderdeel daarvan is ook een aantal uitsluitingscriteria. Anderzijds wordt om een visie op de opgave en van de huur en investering gevraagd.

<u>Fase 2: definitieve selectie ondernemer</u>
In deze fase wordt meer gevraagd van de inschrijvers. Deze zullen een uitgebreide visie moeten opstellen voor de exploitatie van het stadhuis, stadhuistuin, aanbouw en de kelder met daarin de noodbestuurspost. Daarin horen naast een planvisie ook een exploitatie- en een investeringsbegroting aan bod te komen.

Overwegingen voorafgaand aan het opstellen van een tender

Zonder direct uitputtend te willen en kunnen zijn, is in dit hoofdstuk een lijst opgenomen van overwegingen waarvan het verstandig is om er vooraf een helder standpunt over te hebben.

- Visie op de opgave: de marktconsultatie heeft duidelijk gemaakt dat het mogelijk is om een goede businesscase te ontwikkelen voor het historisch stadhuis en de noodbestuurspost, maar dat de vraag geen standaardopgave is. Een ondernemer moet een heldere en goede visie hebben op de opgave.

- Budget en financiële uitgangspunten: maak een inschatting van het mogelijk beschikbare budget, hoe wil de gemeente omgaan met de investering en de verwachte huurprijs (gekoppeld aan de jaarlijkse kosten). Er kan voor gekozen worden om hiervoor vooraf een kader op te stellen, maar ook om de ondernemer een voorstel te laten doen dan wel hierover in overleg te gaan. Huurprijs, investering en duur van de huur hebben in de praktijk een directe relatie.

- Realistische planning: zorg voor een tijdslijn die realistisch is voor zowel de ondernemers als de gemeente zelf, inclusief momenten voor vragen, indiening van offertes, en beoordeling. Maak de communicatie naar de omwonenden, andere belanghebbenden en de raad onderdeel van de planning.

- Objectieve beoordelingscriteria en wegingsfactoren: stel een duidelijke en objectieve methode op voor de beoordeling van de aanbiedingen en de verslaglegging van de beoordeling. Denk aan wegingen voor verschillende criteria en de manier waarop scores worden gegeven.

- Ervaring, referenties en financiële stabiliteit van de ondernemer: hoe belangrijk zijn de ervaring en bewezen competenties van de ondernemer? Is de ondernemer financieel stabiel genoeg om dit project te kunnen starten?

- Innovatievermogen en duurzaamheid: is het in dit geval belangrijk dat de ondernemer innovatief is en welke rol speelt duurzaamheid (klimaatmitigatie en -adaptatie, sociale veiligheid, circulariteit etc.) in de fase van verbouw en in de exploitatiefase?

- Rol, mate en moment van inspraak omwonenden: zoals blijkt uit de participatie in het voortraject is het voor de omwonenden en inwoners van Nijkerk van groot belang dat zij weten op welk moment en op welke wijze zij kunnen meedenken over de selectie van een ondernemer. Soms betreft dit een informatieavond, soms een participatiebijeenkomst over het vaststellen van de gunningscriteria en soms zelfs een vertegenwoordiging in de beoordelingscommissie.

- Contractuele en juridische risico's: denk na over contractuele voorwaarden, zoals aansprakelijkheid en garanties, om risico's te beperken. Het is de gewoonte om in de informatie over de tender aan te geven dat de gemeente er ook voor kan kiezen om geen ondernemer te kiezen en het project te staken.

- Randvoorwaarden waarin de gemeente een rol kan spelen zoals parkeergelegenheid (bij trouwen ook voor bruid en bruidegom en deel van gasten), kosten en dagen trouwen, terrasvergunning, geluidsnormen en toegestane openingstijden.

Ten overvloede: uiteraard moet voldaan worden aan de aanbestedingswetgeving. Er moet in de tender zorg zijn voor transparantie en gelijke behandeling zodat er een eerlijk speelveld is. Het proces moet integer verlopen en er mag geen sprake zijn van belangenverstrengeling.

Goede en passende ondernemer gezocht?

De tender kan gedeeld worden via TenderNed, maar dit is niet verplicht. Het is in ieder geval verstandig om te streven naar een zo breed mogelijke verspreiding onder potentiële, passende ondernemers. Overweeg bijvoorbeeld om de tender op de gemeentelijke website te plaatsen, eventueel aangevuld met een aparte website specifiek voor de tender.

In dit geval is ‘halen van ver’ niet noodzakelijk beter; integendeel, een ondernemer ‘van eigen bodem’ kan veel voordelen bieden. Zoals tijdens de marktconsultatie al werd benadrukt: “Je moet Nijkerk een beetje kennen... Nijkerk is ‘ons kent ons’.” Maak daarom ook gebruik van de diverse ondernemersnetwerken van de gemeente en de ondernemers die al interesse hebben getoond.

Daarnaast is het waardevol om in de zoektocht gebruik te maken van branche- en ondernemersverenigingen die aansluiten bij de specifieke doelstelling van de tender. Uitgaande van de scenario’s ‘Herberg aan de Haven’ en ‘Trouw’ kan gedacht worden aan Misset Horeca, de Alliance Gastronomique (een groep van toprestaurants) en de Patrons Cuisiniers. Mogelijke communicatiemiddelen zijn een mail naar de aangesloten ondernemers, een presentatie of een interview in een gezamenlijk blad.

Ook de vorm is van belang: aantrekkelijke visuals, social media, een humoristische strip of pakkend motto kunnen allemaal helpen om het tenderproces voor iedereen leuker te maken!

Ter afsluiting

Gemeente Nijkerk gaat in 2025 op zoek naar een nieuwe ondernemer voor het historische stadhuis en de noodbestuurspost. Deze ondernemer krijgt de mogelijkheid om het stadhuis een nieuwe bestemming te geven waarmee het stadhuis weer een rol krijgt in het stadshart van Nijkerk. Het is een uitdaging om deze belangrijke historische plek een nieuwe invulling te geven met behoud en respect voor de geschiedenis van het stadhuis. Maar het toekomstbeeld van het stadhuis van Nijkerk is veelbelovend, met mogelijkheden voor een harmonieuze verbinding tussen verleden en toekomst. Hiermee staat het stadhuis aan de vooravond van een nieuw hoofdstuk!



Tekening ca. 1850, Museum Nijkerk

Colofon

projectnaam: Stadhuis Nijkerk naar een nieuwe toekomst
datum: 20 januari 2025

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

OPDRACHTGEVER

Gemeente Nijkerk
Kolkstraat 27
3861 AK, Nijkerk

ADVISEUR ERFGOED

Boei
www.boei.nl
info@BOEi.nl

Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster
Daam Fockemalaan 22
3818 KG, Amersfoort

ADVISEUR ARCHITECTUUR

Buro Moon
www.buromoon.nl
hallo@buromoon.nl

De Fabriek van Delfshaven
Mathenesserdijk 416E
3026 GV, Rotterdam