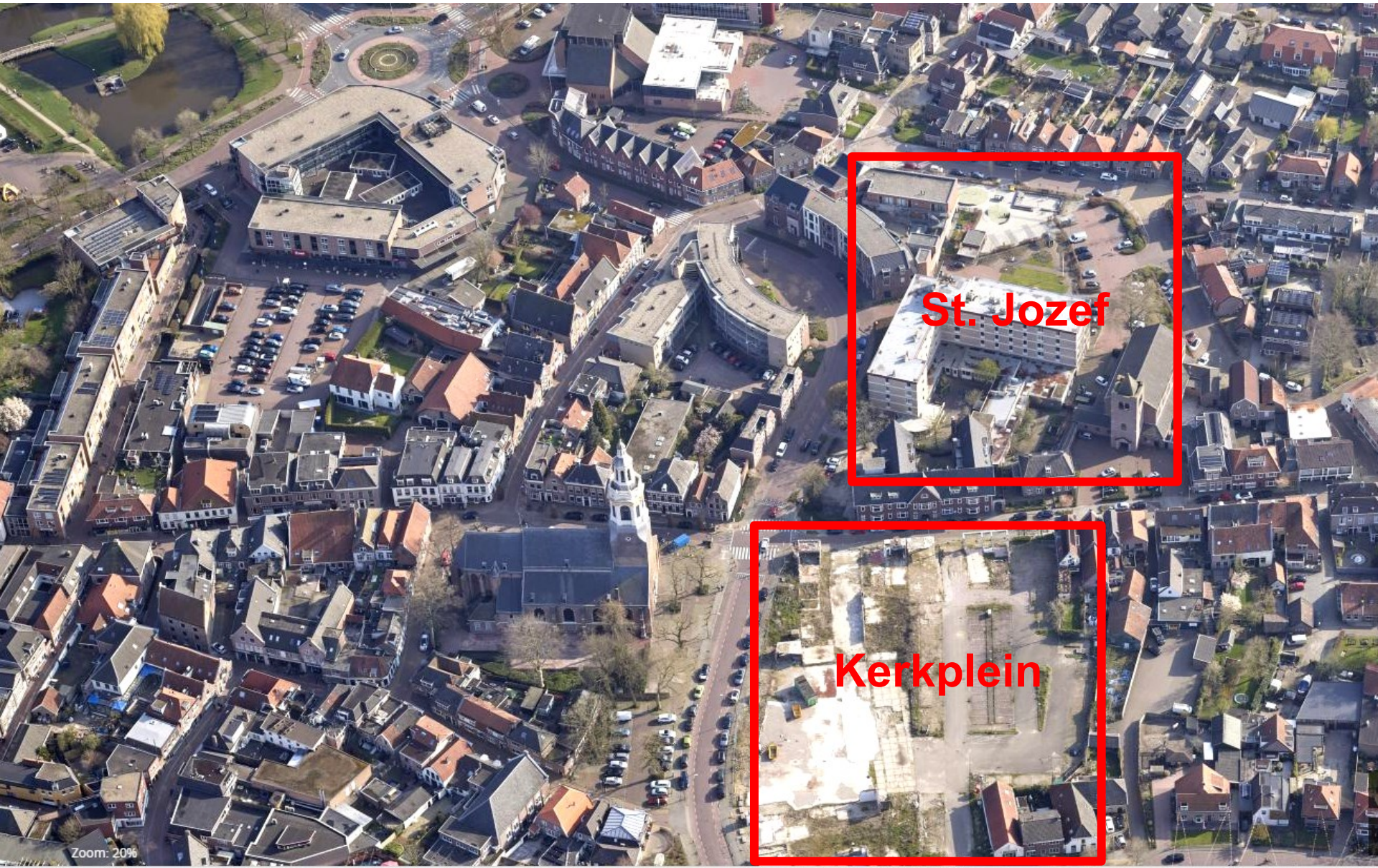
Stand van zaken planproces Het Nieuwe Sint Jozef

Samenhang met Bouwplan Kerkplein

Beeldvorming gemeenteraad Nijkerk, 7 maart 2024

Hendrik Visser
Projectleider gebiedsontwikkeling


St. Jozef
Kerkplein
Zoom: 20%

Opzet presentatie

1. Het Nieuwe St. Jozef
   - Achtergrond
   - Uitwerking ontwerp
   - Vervolg

2. Bouwplan Kerkplein
   - Achtergrond
   - Stand van zaken / planaanpassingen
   - Vervolg

3. Samenhang projecten

1. Het Nieuwe St. Jozef



Achtergrond

» **Kaderstelling 23 juni 2023**
- Nieuw St. Jozef als levendige gemeenschap met dragers en vragers
- Reguliere woonfuncties en zorg
- Plint en buitenruimte als kloppend hart
- Uitbreiding basisschool Het Baken met maximaal zes lokalen
- Halen en brengen met de auto wordt niet (regulier) gefaciliteerd
- Oplossen parkeeropgave binnen plan Bouwplan Kerkplein



» **Eind 2023**
- Architect geselecteerd (Geurst en Schulze)
- Bestemmingsplan in procedure

Aandachtspunten ontwerp (1)


zusterhuis


pastorie




Sint Catharina kerk



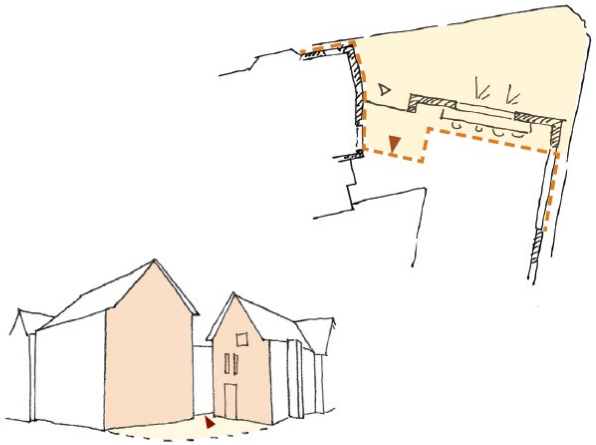

Grote Kerk

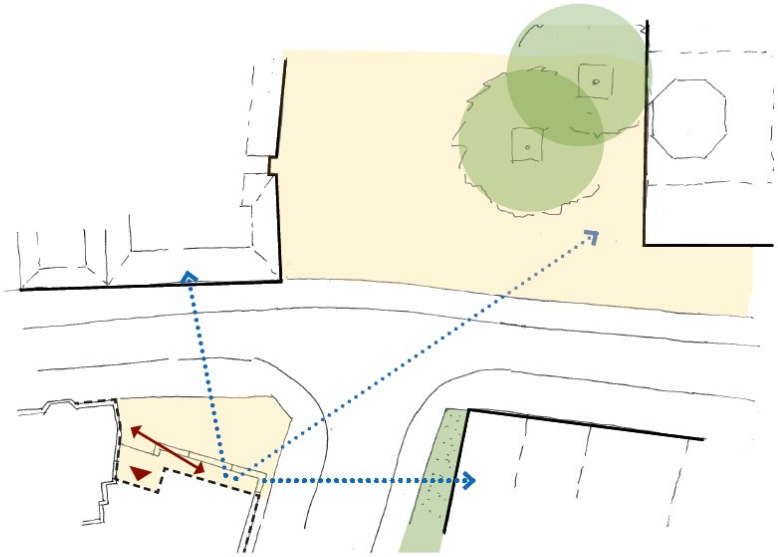

nieuwbouw Torenstraat


basisschool het Baken

Aandachtspunten ontwerp (2)

DE REFTER (HOEKGEBOUW)





relatie hoek oud en nieuw en kerkplein



nieuwbouw ‘Wonen bij de Toren’

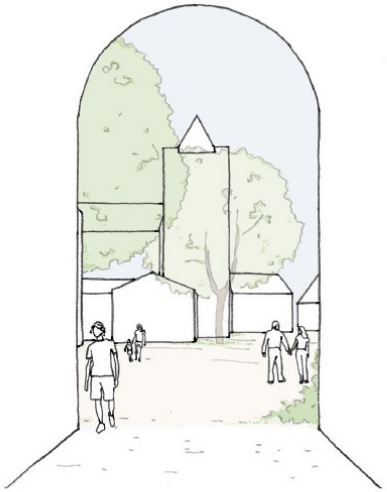




hoekaccent Kanonnenplein Den Helder

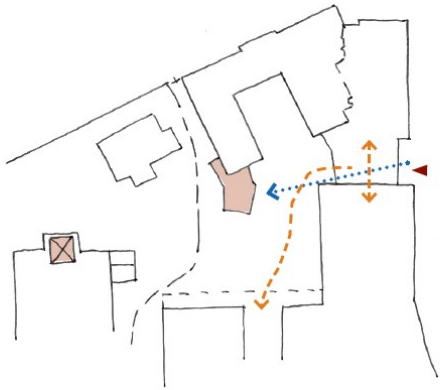
Aandachtspunten ontwerp (3)

HET POORTGEBOUW (ENTREE)

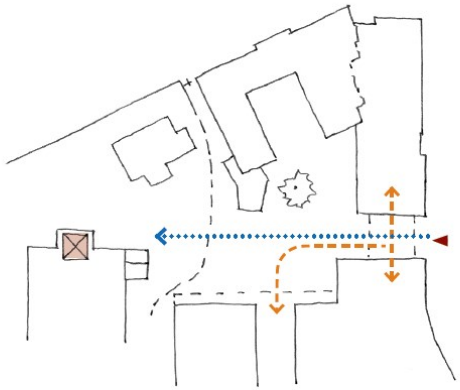




poortgebouw Leiden



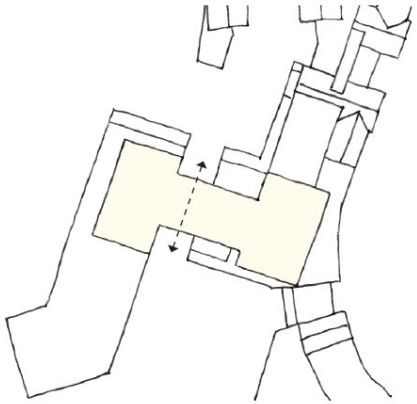
positie poort ruimtelijke kaderstelling

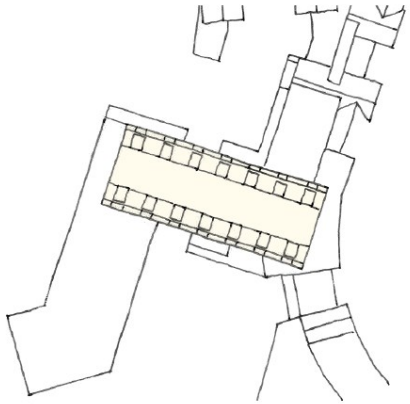


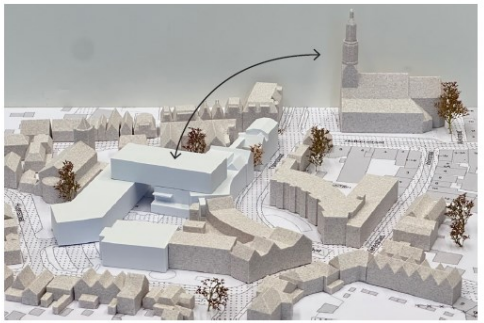
verschuiven poortgebouw om zichtlijn te herstellen

Aandachtspunten ontwerp (4)

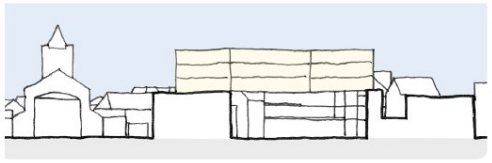
DE KAPEL (HOOGTEACCENT)



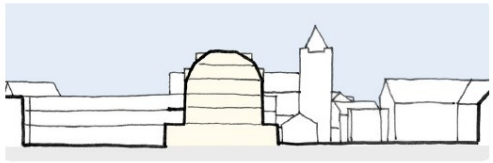




dakvorm relatie met grote kerk



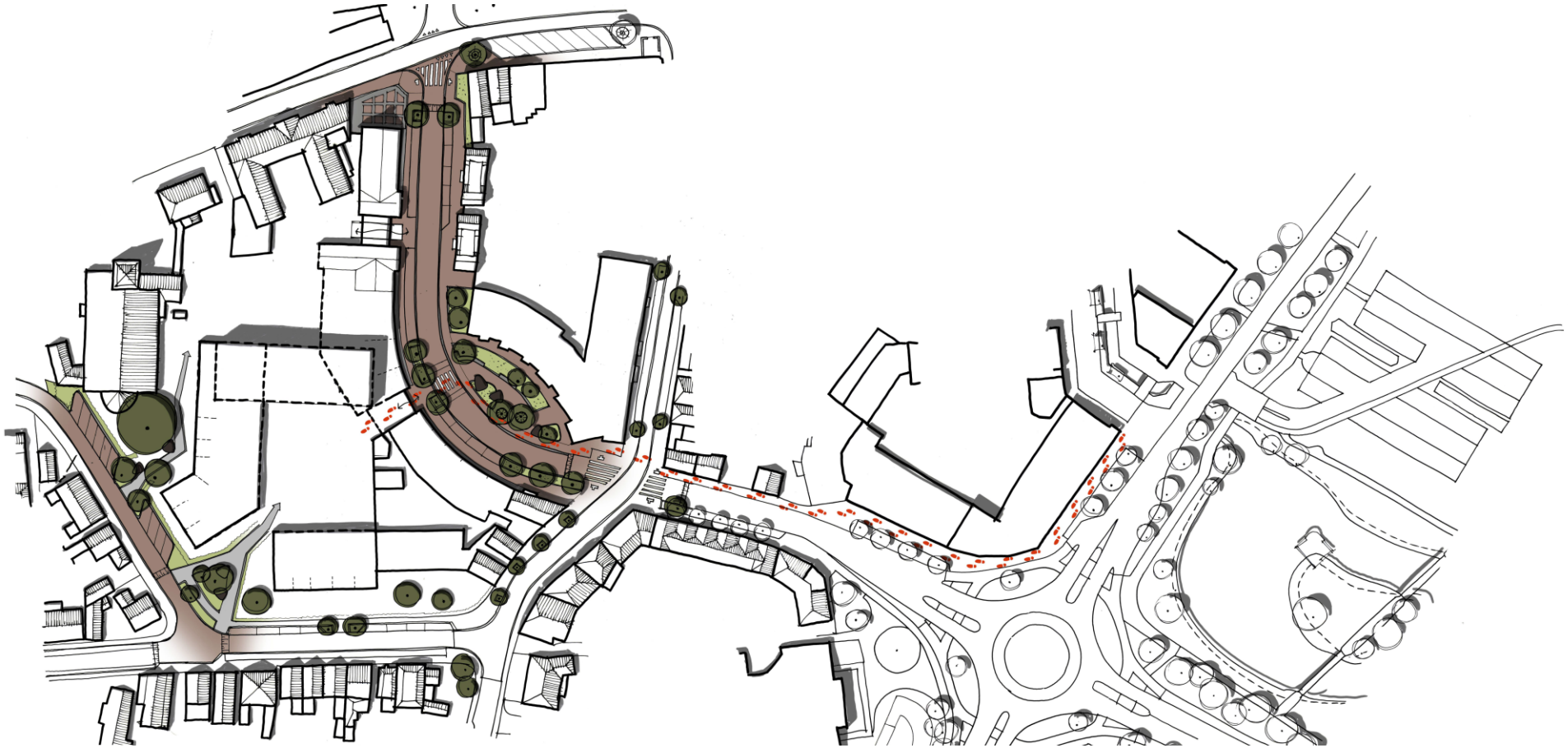
geleding van de massa



dakvorm, grote kap met dakkapellen

VOLUMESTUDIE

Uitwerking openbare ruimte



gemeente Nijkerk

Vervolg

- Nadere uitwerking ontwerp(en) ism gemeente en gebruikers Het Nieuwe St. Jozef
- Afstemming omwonenden, klankbordgroepen en stakeholders (Adviescommissie Omgevingskwaliteit, Oud Nijkerk)
- Nader betrekken gemeenteraad bij uitwerking ontwerp
- Afronding planologische procedure
- Afhechten vraagstuk tijdelijke huisvesting
- Voorbereiden sloop-nieuwbouw

2. Bouwplan Kerkplein



Achtergrond

- **Ontwerp is al lange tijd gereed**
  - **Binnen inhoudelijke kaders raadsbesluit juni 2020**
  - **99 woningen**
  - **1 winkel**
  - **Parkeren in parkeergarage, op maaiveld en op parkeerdek**

- **Uitwerkingsplan heeft in 2020 ter inzage gelegen**
  - **Geen zienswijzen**
  - **Vaststelling mogelijk na afhechting financiële kaders/sluiten overeenkomst initiatiefnemer**

- **Uiteindelijk geen (positief) raadsbesluit over gemeentelijke afname en exploitatie openbare parkeerplaatsen in parkeergarage (2021-2002)**

Stand van zaken / planaanpassingen

- **Alternatieve invulling met oplossen parkeeropgave St. Jozef in Bouwplan Kerkplein**
- **Vergroting aantal woningen van 99 tot 110**
- **Omzetting deel sociale huurwoningen naar koopwoningen (met inbegrip compensatie sociale huurwoningen elders)**

- **Aanpassingen ontwerp gereed (hoofdopzet blijft overeind)**
  - **Uitgang parkeergarage voetgangers nabij Holkerstraat (tbv. St. Jozef)**
  - **Beperkte aanpassingen gevelbeeld Holkerstraat, Brink en binnenzijde parkeerdek**





Vervolg

- **Nadere planuitwerking tussen Van Wijnen, Smink, WSN, gemeente en Architectenteam Nijkerk in finale afstemming met Adviescommissie Omgevingskwaliteit**
- **Calculatie bouwplan door Van Wijnen**
- **Nader onderzoek afzetbaarheid woningen door Van Wijnen ism lokale makelaar**
- **Voorbereiden besluitvorming gemeenteraad over aangepaste kaders**
- **Afronden planologisch traject (bevoegdheid college)**
- **Voorbereiden vergunningenprocedure**

3. Samenhang projecten

» **Onlosmakelijke verbondenheid creëert complexiteit en afhankelijkheden, …**

- ***Ruimtelijk-stedenbouwkundig***
- ***Programmatisch***
- ***Financieel***
- ***Organisatie***
- ***Besluitvorming***
- ***Uitvoering***

» **…, maar alternatief is niet aantrekkelijk**

- ***Het Nieuwe St. Jozef met ondergrondse parkeergarage***
- ***Nieuw ontwerp en planproces Bouwplan Kerkplein***

Doorkijk planning o.v.

- **Maart tot en met mei 2024**
  - **Invulling geven aan ‘randvoorwaarden’**

- **Juni 2024**
  - **Vaststelling bestemmingsplan St. Jozef**
  - **Hernieuwde kaderstelling Bouwplan Kerkplein**

- **Tweede helft 2024**
  - **Vaststelling Uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein**
  - **Start verkoop Bouwplan Kerkplein (Wonen bij de Toren)**
  - **Vergunningenprocedures beide plannen**

- **2025-2027/2028**
  - **Realisatie Bouwplan Kerkplein**
  - **Sloop-nieuwbouw St. Jozef**
  - **Aanpak openbare ruimte**