

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-064	Zaaknummer:	1135454
Onderwerp:	Stedenbouwkundige Visie Havenkom fase 1a		
Korte inhoud:	Voor de ontwikkeling van fase 1a van de Havenkom is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. Deze is tot stand gekomen middels een uitgebreid participatietraject. De visie vormt enerzijds de basis voor het uitwerken van het bestemmingsplan en anderzijds het inhoudelijke document waarmee de selectie van een projectontwikkelaar vorm kan krijgen.		

Datum B&W:	14 september 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	--------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Vaststellen van de stedenbouwkundige visie fase 1a van het project Havenkom.

Inleiding

In 2017 zijn voor de ontwikkeling van de 1e fase van de Havenkom de ruimtelijke en financiële kaders door de gemeenteraad vastgesteld. Op 21 november 2019 is besloten om het pand aan de Van 't Hoffstraat aan te kopen voor de functie van het gemeentehuis. Hierdoor is het van belang om de planvorming van de 1^e fase van de Havenkom (herontwikkeling van de locatie van het huidige stadhuis) voort te zetten.

Voor de herontwikkeling van de locatie van het stadhuis zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en ontwikkelingsmogelijkheden verkend. Inmiddels zijn er ook verschillende participatiemomenten geweest om met betrokken partijen de mogelijkheden van de ontwikkeling te bespreken:

- Januari '21: algemene informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden.
- Februari '21: bijeenkomst werkgroep – toelichting kaders en verkennen mogelijkheden/suggesties.
- Maart '21: bijeenkomst werkgroep – bespreken specifieke punten (overgang bestaande bouw/nieuwbouw, bouwhoogtes) en beeldkwaliteit.
- Maart '21 : diverse 1-op-1 gesprekken met inwoners die specifieke vragen/wensen hadden.
- Mei 2021: 1-op-1 gesprekken met inwoners/partijen; aangeven wat met de persoonlijke vragen/wensen is gedaan .
- Mei 2021: Werkgroep; concept-document bespreken en mogelijkheid reacties.
- Juni 2021: Algemene informatiebijeenkomst; concept-document toelichten en mogelijkheid reacties.
- 21 juni 2021: Beeldvorming aan de gemeenteraad met een toelichting op de concept-stedenbouwkundige visie fase 1a Havenkom.

Mede op basis van de inbreng die tijdens bovenstaande participatiemomenten is ingebracht, is het document “Stedenbouwkundige visie ontwikkeling fase 1a Havenkom” tot stand gekomen. De verslagen van de bijeenkomsten van de werkgroep en ook een overzicht van gestelde vragen en antwoorden als gevolg van de algemene informatiebijeenkomst staan op de website. (www.nijkerk.eu/havenkom).

De stedenbouwkundige visie is de basis om enerzijds het bestemmingsplan uit te werken en anderzijds het inhoudelijke document waarmee de selectie van projectontwikkelaars vorm gegeven kan worden.

Beoogd effect

Op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige visie fase 1a Havenkom, kan het bestemmingsplan worden uitgewerkt en de selectie van projectontwikkelaars/architect worden vormgegeven.

Argumenten

1.1. Diverse partijen hebben meegedacht bij het uitwerken van de stedenbouwkundige visie

In de afgelopen maanden zijn er verschillende bijeenkomsten geweest waar mensen een reactie hebben kunnen geven op de plannen voor de herontwikkeling van de locatie van het Stadhuis. Er zijn gesprekken gevoerd over diverse onderwerpen, zoals de overgang tussen bestaande bouw en nieuwbouw, het aantal gewenste bouwlagen, de uitstraling van de gebouwen en bijvoorbeeld ook de parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het gebied (verslagen van de bijeenkomsten van de werkgroep en ook een overzicht van gestelde vragen en antwoord van de informatiebijeenkomst staan op de website www.nijkerk.eu/havenkom).

Mede op basis van de reacties en discussies die zijn gevoerd, is de stedenbouwkundige visie tot stand gekomen. De reacties die omwonenden hebben gegeven worden te zijner tijd ook meegegeven aan de nog te selecteren projectontwikkelaar.

1.2 Stedenbouwkundige visie als basis voor bestemmingsplan en selectie ontwikkelaar

De Stedenbouwkundige visie is de basis om enerzijds het bestemmingsplan uit te werken en anderzijds het inhoudelijke document waarmee de selectie van projectontwikkelaars vorm gegeven kan worden. Het bestemmingsplan is in voorbereiding en de selectie van ontwikkelaars wordt gestart als de procedure van het bestemmingsplan verder gevorderd is.

1.3 Rekening houden met omliggende bedrijven

Bij het uitwerken van de Stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met omliggende bedrijven. Uitgangspunt is dat zij niet beperkt worden in hun huidige bedrijfsvoering. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal dit op milieukundige aspecten (zoals geur en geluid) worden aangetoond.

1.4 Woningen tenminste energieneutraal

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningen is dat deze ten minste energieneutraal worden ontwikkeld. Dit draagt bij aan de doelen van de Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050 (conform aangenomen motie 'Dweilen met de kraan dicht' van 27 juni 2019.)

Kanttekeningen

Archief

Onder het huidige stadhuis is een kelder gesitueerd, waarin onder andere het archief is gevestigd. Momenteel vindt er onderzoek plaats waar dit archief definitief een plek krijgt. Bovendien is er tijdens het participatieproces ingebracht dat het atoombunker onder het huidige stadhuis een historische waarde heeft. Wanneer besloten is om het archief al dan niet op de huidige locatie wordt gehandhaafd, wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan. In de voorliggende Stedenbouwkundige visie zijn beide opties nog mogelijk.

Openbare ruimte

De herontwikkeling van de locatie van het stadhuis (fase 1a) is de eerste stap van de transformatie van de Havenkom. De inrichting van het plein en het mogelijk aanpassen van de verkeersontsluiting maakt onderdeel uit van de volgende fase van de transformatie van de Havenkom. In fase 1a wordt alleen de openbare ruimte betrokken die direct grenst aan het ontwikkelingsgebied van fase 1a.

Financiën

Zoals gebruikelijk zal bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de financiële haalbaarheid uiteraard in meer detail worden bepaald.

Communicatie

De behandeling van de stukken in de raadscommissie en de gemeenteraad worden langs de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en de betrokkenen bij het participatieproces worden persoonlijk geïnformeerd.

Vervolg

Na het vaststellen van de Stedenbouwkundige visie wordt het bestemmingsplan verder uitgewerkt en in procedure gebracht. Op een later moment wordt ook de selectie van projectontwikkelaars opgestart.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige visie Nijkerk Havenkom fase 1a, 7 september 2021

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-064

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 september 2021;

b e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige visie van het project Havenkom fase 1a vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 14 oktober 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA