gemeente Nijkerk

Gemeenteraad Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van	-/-	**Ons kenmerk**	131617
Uw kenmerk	-/-	**Bijlage**	1
Datum	24 februari 2020	**Behandeld door**	A. Hoitinga
Onderwerp	Raadsinformatiebrief project Havenkom	**Team**	Proces- en Projectbegeleiding

09 MAART 2020

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 november 2019 heeft u ingestemd met de aankoop van het pand aan de Van 't Hoffstraat voor de functie van het gemeentehuis. Volgens de planning zal de verhuizing eind 2021 plaatsvinden. Om te voorkomen dat er veel tijd zit tussen de verhuizing en de herontwikkeling, is het van belang om de planvorming van de 1e fase van de Havenkom voortvarend voort te zetten. In deze brief informeren wij u over het proces, de planning en de betrokkenheid van uw raad om te komen tot een plan voor de transformatie van de Havenkom in het algemeen en in het bijzonder de 1e fase van de Havenkom.

Terugblik

In de Structuurvisie Binnenstad is de Havenkom aangemerkt als kans om de binnenstad van Nijkerk te versterken. Aangegeven is dat de Havenkom kan ontwikkelen tot een "dynamisch maritiem gebied waar gewoond en gewerkt wordt". In maart 2016 heeft de gemeenteraad op basis van de visie "Aantrekkelijk Nijkerk" de vervolgstappen voor de binnenstad vastgesteld. Deze visie beoogt een impuls te geven aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk waaraan de ontwikkeling van de Havenkom een belangrijke bijdrage kan leveren.

Voor de herontwikkeling van de Havenkom is in opdracht van de gemeente en in nauw overleg met de stakeholders uit het gebied (ABZ Diervoeding, Lidl, Tankbouw Rootselaar) de "Ontwikkelingsvisie Havenkom" opgesteld door bureau Must. Deze visie is besproken met de Stichting Oud Nijkerk en de Stichting Stadsgezicht Nijkerk. In juni 2015 is de visie op locatie bij ABZ Diervoeding gepresenteerd aan raads- en commissieleden.

De visie toont aan dat de Havenkom een unieke plek is in Nijkerk, aan het water en direct grenzend aan het centrum. Een gebied dat de potentie heeft om uit te groeien tot een dynamisch en levendig gebied en zeer geschikt is om het centrum van Nijkerk te versterken. Er zijn uitstekende mogelijkheden om met evenementen mensen te trekken zodat een meer levendig gebied ontstaat met kansen voor wonen, werken, verblijven en recreëren. De Havenkom kan een gemengd stedelijk leefmilieu krijgen dat in maat en schaal aansluit op de binnenstad én de stoere maten van de Havenkom.
Aan de westzijde van de Arkervaart ligt de nadruk op het behouden van de bestaande bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Aan de oostzijde ligt het accent op de ontwikkeling van een gevarieerd gemengd woonmilieu aansluitend op de aangrenzende woonbuurten. Hoe noordelijker hoe meer de noodzaak ontstaat tot het mengen van wonen met bedrijvigheid, aansluitend op de bedrijven langs de Nijverheidsstraat.

De ontwikkelingsvisie is als basis gebruikt voor de uitwerking van de plannen van de Havenkom.

Kaders 1e fase havenkom; raadsbesluit maart 2017
In 2017 heeft u de ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de 1e fase van de Havenkom. Deze kaders zijn uitgewerkt in nauwe samenwerking met de eigenaren in het plangebied, het Platform Binnenstad in het algemeen en de werkgroepen "Verkeer", "Havenkom/Kerkplein" in het bijzonder en alle voorzitters van de werkgroepen die in de binnenstad actief zijn en de gemeente Nijkerk.

In het raadsbesluit van 2017 was onderstaand programma opgenomen voor de 1e fase van de Havenkom:
"Het Huis van de Stad wordt op de locatie van de huidige dependance gerealiseerd (kantoorruimte met bijbehorende 75 parkeerplaatsen en 1000m2 voor maatschappelijke organisaties). Naast het Huis van de Stad zal woonbebouwing een plek krijgen. De ruimte die vrijkomt op de locatie van het huidige stadhuis wordt ook ontwikkeld met woningbouw. De woningbouw zal bestaan uit een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen in diverse categorieën en is geschikt voor verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt er een gebouwde parkeervoorziening (bronpunt) gerealiseerd met 60 parkeerplaatsen. Het plein heeft een verblijfsfunctie en kan dienst doen als terrein voor evenementen. Voor het historisch pand van het stadhuis moet een nieuwe/aanvullende functie worden gezocht".

Andere belangrijke kaders, zoals opgenomen in het raadsbesluit van maart 2017:
- Door het Huis van de Stad op de locatie van de dependance te realiseren, vormt dit de eerste aanzet voor de ontwikkeling van de Havenkom.
- De ontwikkeling van de Havenkom geeft een impuls aan de binnenstad en hierdoor wordt de binnenstad versterkt waarmee het nog prettiger verblijven, wonen en recreëren is in de Havenkom.
- Door te kiezen voor nieuwbouw van het Huis van de Stad op een andere locatie dan de huidige, wordt een unieke kans geboden om het monumentale stadhuis een meer prominente plek te geven.

De bijlage behorende bij het besluit van maart 2017 ("Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en Havenkom fase 1"), geldt als kader voor de verdere uitwerking van de locatie Havenkom fase 1. Deze is als bijlage aan deze brief toegevoegd.
In het raadsvoorstel van maart 2017 zijn de volgende financiële kaders opgenomen:

- De inrichting van het plein van de Havenkom en de omgeving van de Havenkom en Koetsendijk met een bandbreedte van € 1.750.000,- tot € 1.950.000,- mee te nemen in de Voorjaarsnota 2018 in de jaarschijf 2022, uitgaande van het maximum van € 1.950.000,-. Voor 2/3e deel te financieren uit de Reserve Bovenwijks. Hierdoor wordt de jaarlijkse exploitatielast van € 113.000,- gedekt. Voor het resterende gedeelte (1/3e deel met een exploitatielast van € 57.000,-) op te voeren via de Voorjaarsnota 2018 in de jaarschijf 2022 een stelpost op te nemen ten laste van het begrotingsresultaat.
- Stemt in om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000,- om de plannen van de eerste fase Havenkom verder uit te werken en dit te dekken uit de algemene reserve.

Huidige stand van zaken

Op 21 november 2019 heeft u besloten het pand aan de van 't Hoffstraat 24 aan te kopen t.b.v. de functie van het gemeentehuis. In dit besluit is expliciet aangegeven dat er wordt vastgehouden aan de ambitie om de transformatie van de Havenkom te realiseren.

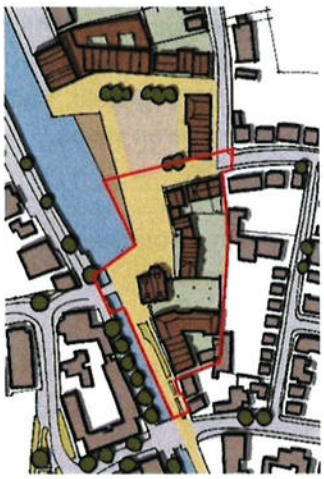
Dit betekent dat eind 2021 de huidige locatie van het stadhuis vrij komt voor de herontwikkeling. Ten opzichte van het programma dat in maart 2017 is vastgesteld zijn er inmiddels de volgende wijzigingen:

- Het bronpunt parkeren; met de aankoop van de grond nabij Bontekoe is het mogelijk deze parkeervoorziening met 52 parkeerplaatsen uit te breiden (zie raadsbesluit 2019-038). Hierdoor is het niet nodig om in de eerste fase van de Havenkom een bronpunt te realiseren. Wanneer Bontekoe is gerealiseerd, moet er geïnventariseerd worden of er nog een aanvullende parkeervoorziening nodig is aan deze kant van het centrum.
- De functie van het Stadhuis zou een versterking betekenen voor de binnenstad en zou als vliegwiel voor de ontwikkeling van de Havenkom dienen. De ontwikkeling van de woningbouw op de huidige locatie van het Stadhuis is hiermee de eerste aanzet tot de ontwikkeling van de Havenkom. Gezocht gaat worden naar een alternatieve functie op de locatie van de dependance die de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Havenkom vergroot. (zie raadsbesluit 2019-073).

Vervolgproces

Doordat de functie van het stadhuis binnen twee jaar wordt verplaatst naar het pand aan de Van 't Hoffstraat, is het van belang om zo snel en zorgvuldig mogelijk de herontwikkeling van de 1e fase Havenkom uit te werken. Dit om te voorkomen dat het gebouw of de locatie lange tijd leeg komt te staan. Er zijn door de gemeenteraad al kaders gesteld voor de 1e fase (raadsbesluit 2017), dus er kan snel gestart worden met een deel van de 1e fase; voortaan genoemd Havenkom fase 1A (zie kaartje). Fase 1A van de Havenkom betreft de herontwikkeling van de locatie van het huidig stadhuis met omliggende openbare ruimte.

Gezien het feit dat er voor de 1e fase al kaders gesteld zijn, en de snelheid die geboden is, koppelen we de herontwikkeling van de fase 1A van de Havenkom niet aan de visie van de volgende fasen van de Havenkom.



Plangebied Havenkom fase 1A

De insteek is om het proces rondom het uitwerken van de volgende fasen van de Havenkom wel te starten, maar los te koppelen aan herontwikkeling van fase 1A van de Havenkom. De verwachting is dat het uitwerken van de visie van de volgende fasen – waarbij eigenaren, omwonenden en andere geïnteresseerden zorgvuldig worden betrokken – meer tijd in beslag zal nemen dan het uitwerken van het stedenbouwkundig plan van fase 1A. Over het proces rondom de volgende fasen van de Havenkom wordt u nog nader geïnformeerd.

De komende periode wordt er voor fase 1A van de Havenkom een ruimtelijk plan uitgewerkt. Binnen de gestelde kaders willen we eerst een paar scenario's uitwerken en deze met belanghebbenden, omwonenden en andere geïnteresseerden bespreken. Hiertoe zullen openbare bijeenkomsten worden georganiseerd en een klankbordgroep worden opgericht. De omliggende bedrijven worden bij het proces betrokken als reguliere stakeholders. Ook wordt er voor het monumentale gebouw van het stadhuis een aanvullende functie gezocht. Vervolgens werken we een voorkeurscenario uit, zal de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd en aan marktpartijen worden gevraagd om een plan in te dienen middels een aanbestedingsprocedure/prijsvraag.

In onderstaand overzicht geven we een beeld van de planning. Uiteraard is de planning sterk afhankelijk van de gesprekken, te volgen procedures en de benodigde onderzoeken.

1. Gemeenteraad informeren over planproces middels raadsinformatiebrief- maart'20
2. Openbare bijeenkomst – maart/april '20
3. Toetsen/uitwerken scenario's (in overleg met klankbordgroep)– april/mei '20
4. Keuze scenario door college/raad – mei/juni '20
5. Uitwerken stedenbouwkundig- en bestemmingsplan – juni/juli/aug. '20
6. Uitwerken documentatie aanbesteding/prijsvraag fase 1A Havenkom – sept./nov. '20
7. Start procedure bestemmingsplan – oktober '20
8. Aanbesteding - PM (afhankelijk van de doorlooptijd van het bestemmingsplan)
9. Realisatie – PM (afhankelijk van bovenstaande stappen)

Gedurende bovenstaand proces zal er op gezette tijden een openbare bijeenkomst worden georganiseerd om de mogelijkheid te geven aan omwonenden, omliggende bedrijven maar ook andere geïnteresseerden om goed om de hoogte te worden gehouden en te reageren op de plannen. Voor deze bijeenkomsten wordt u ook uitgenodigd.

Betrokkenheid gemeenteraad

U wordt op verschillende momenten betrokken bij de uitwerking van fase 1A van de Havenkom en ook heeft u een formele rol in het proces.

- Uitnodiging informatiebijeenkomst(en).
- Besluit voorkeursscenario.
- Formele besluiten in procedure van het bestemmingsplan.

Wij hopen u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

Mevr. drs. R.C.B. De Jong

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema