



**uitwerking visie
aantrekkelijk nijkerk
havenkom fase 1
kerkplein**



4	1. Inleiding	
	4	Inleiding
	6	Intermezzo
9	2. Visie op binnenstad en locaties Havenkom en Kerkplein	
	9	Input - Visie Aantrekkelijk Nijkerk
	10	Input - Verkeersplan
	11	Input - Visie Havenkom
	12	Input - Locatiestudie Huis van de Stad
	14	Samenhangend voorstel
18	3. Uitwerking Havenkom	
	20	Stedenbouwkundige uitwerking
	24	Architectonische verschijningsvorm
	26	Inrichting openbare ruimte
30	4. Uitwerking Kerkplein	
	32	Stedenbouwkundige uitwerking
	36	Architectonische verschijningsvorm
	38	Inrichting openbare ruimte
42	5. Vervolgproces	

Bijlagen

Bijlage I Variantenstudie Huis van de Stad

Bijlage II Parkeerbalans



Locaties visie Aantrekkelijk Nijkerk



1. Inleiding

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten van het Visiedocument "Aantrekkelijk Nijkerk" vastgesteld. In dit visiedocument is aangegeven dat de ontwikkeling van de locaties Kerkplein en Havenkom van groot belang is voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk. Dit advies betreft een samenhangend voorstel voor de twee meest urgente ontwikkellocaties in de binnenstad; het Kerkplein en de Havenkom.

Het voorstel is in samenwerking tot stand gekomen. Hierbij zijn de volgende partijen betrokken:

- Eigenaren van de twee locaties;
- Platform Binnenstad in het algemeen en de werkgroepen "Verkeer" & "Havenkom/Kerkplein" in het bijzonder en alle voorzitters van de werkgroepen die verder in de binnenstad actief zijn;
- Gemeente Nijkerk.

Op 13 december 2016 zijn de plannen in de Schakel gepresenteerd aan de bewoners van Nijkerk.



Krachtenveld Aantrekkelijke en vitale binnenstad Nijkerk



Intermezzo

‘De stad verandert door de tijd



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense network of streets and buildings. The image is tilted slightly to the right. Overlaid on the center of the image is the text 'heen, het 'nu' is maar tijdelijk' in a bold, blue, sans-serif font. The text is partially cut off on the left side.

heen, het 'nu' is maar tijdelijk

2. Visie op binnenstad en locaties Havenkom en Kerkplein

In de afgelopen periode is op verschillende gebieden gewerkt aan het verbeteren van de binnenstad van Nijkerk. Dit heeft geresulteerd in vier documenten welke als input hebben gediend voor het voorliggende voorstel. Dit betreft de volgende documenten:

1. Visie Aantrekkelijk Nijkerk
2. Verkeersplan
3. Visie Havenkom
4. Variantenstudie Huis van de Stad

Input

Visie Aantrekkelijk Nijkerk

Deze visie is uitgewerkt door platform Binnenstad en laat zien op welke wijze de binnenstad kan worden versterkt. De visie betreft:

- Het koesteren van de historische binnenstad;
- De binnenstad aangenamer maken om er te verblijven;
- Het aanbod in winkels, woningen, culturele en horeca voorzieningen gevarieerder maken;
- Gastheerschap nog meer uitdragen;
- Aantrekkelijker maken van de binnenstad voor toeristen en andere bezoekers.

De uitgangspunten van visie Aantrekkelijk Nijkerk zijn vastgesteld op 30 maart 2016 door de gemeenteraad.



AANTREKKELIJK *Nijkerk*





Verkeersplan

Dit Verkeersplan is uitgewerkt door de werkgroep Verkeer (als onderdeel van het platform Binnenstad). Op 25 oktober 2016 is door het platform Binnenstad het Verkeersplan aan het college aangeboden als uitwerking van de visie Aantrekkelijk Nijkerk.

Doelen van dit Verkeersplan zijn:

- Bereikbaarheid in de binnenstad bevorderen;
- Veiligheid en verblijfskwaliteit verbeteren;
- Goed bereikbare parkeervoorzieningen realiseren;
- Herinrichting van de wegen & aandacht voor de beleving van ruimte;
- Een autoluwe binnenstad.

In het plan wordt ook ingezet op het minimaliseren van het parkeren op maaiveld. Om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te realiseren, wordt voorgesteld om op een aantal geconcentreerde plekken in de binnenstad parkeervoorzieningen (bronzpunten) te realiseren.



Visie Havenkom - Must

Ambtelijk is gewerkt aan het opstellen van een vlekkenplan voor de Havenkom. Dit plan heeft de werktitel Ontwikkelingsvisie Havenkom Nijkerk gekregen. Deze ontwikkelingsvisie bestaat uit een ruimtelijke visie met een daarbij horende ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsvisie is opgesteld in nauw overleg met de stakeholders uit het gebied (ABZ Diervoeding, Lidl, Tankbouw Rootselaar). De visie is daarnaast besproken met Stichting Oud Nijkerk en Stichting Stadsgezicht Nijkerk. 18 juni 2015 is de visie op locatie bij ABZ Diervoeding gepresenteerd aan raads- en commissieleden. Deze ontwikkelingsvisie is vervolgens gebruikt als basis voor het samenhangend voorstel voor de plannen voor de binnenstad van Nijkerk en de herontwikkeling van de Havenkom in het bijzonder.



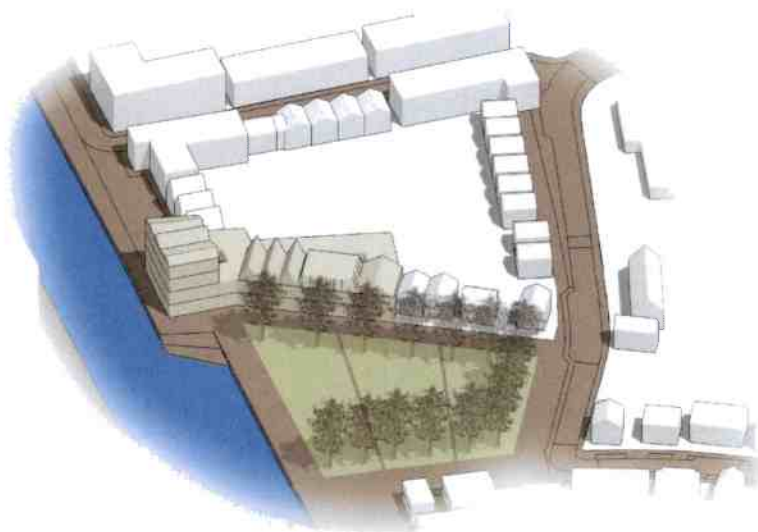


Variantenstudie Huis van de Stad

De huidige huisvesting van het Stadhuis sluit niet meer aan op de veranderende rol van de gemeente en daarmee de veranderende behoefte van burgers en de ambtelijke organisatie. De huidige huisvesting is functioneel en technisch verouderd, de faciliteiten voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en bieden niet de uitstraling en faciliteiten die de gewijzigde gemeentelijke organisatie vraagt. Daarnaast heeft de gemeente ambities t.a.v. duurzaamheid waarbij het streven is om een duurzame CO² neutrale gemeente te worden.

In 2015 is gekeken naar de mogelijkheden voor het renoveren van de huidige huisvesting. Mede n.a.v. het door de werkgroep

binnenstad opgestelde visiedocument "Aantrekkelijk Nijkerk" heeft de gemeente ook twee nieuwbouwvarianten onderzocht, te weten de locaties het Kerkplein en de Havenkom. De afgelopen periode heeft de werkgroep "Stadhuis" (bestaande uit afgevaardigden namens de werkgroep binnenstad, vertegenwoordigers van de eigenaren van beide locaties, de gemeente en een stedenbouwkundige) diverse varianten uitgewerkt. Deze uitgewerkte varianten zijn in juli 2016 gepresenteerd aan de inwoners van Nijkerk (de rapportage waarin deze varianten zijn uitgewerkt, is als bijlage aan dit advies toegevoegd).



Illustratie massavariant Havenkom - Dependance



Plekken en pleinen in de binnenstad van Nijkerk



Goed bereikbare binnenstad
Parkeren in bronpunten



Ieder plein heeft specifieke functie met
bijbehorende inrichting

Het samenhangend voorstel

Na de zomer van 2016 hebben de betrokken partijen de conclusie getrokken dat de kans van het realiseren van de ambities in de vier bovengenoemde documenten groter is als ze in samenhang met elkaar worden uitgewerkt en ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit heeft geleid tot een samenhangend voorstel waarbij:

- De binnenstad een impuls krijgt door de ontwikkeling van de locaties;
- Snelheid in het realiseren van de plannen kan worden gemaakt;
- Het realiseren van parkeervoorzieningen/bronpunten mogelijk wordt;
- Door het meer autoluw maken van de binnenstad hiermee de binnenstad aantrekkelijker wordt gemaakt.

Overwegingen

Om tot een programma te komen voor de locaties is één van de belangrijke keuzes waar het Huis van de Stad een plek krijgt. In de visie Aantrekkelijk Nijkerk is immers aangegeven dat nieuwbouw van het Huis van de Stad een belangrijke impuls kan zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad. De overwegingen voor de locatiekeuze van het Huis van de Stad zijn de volgende:

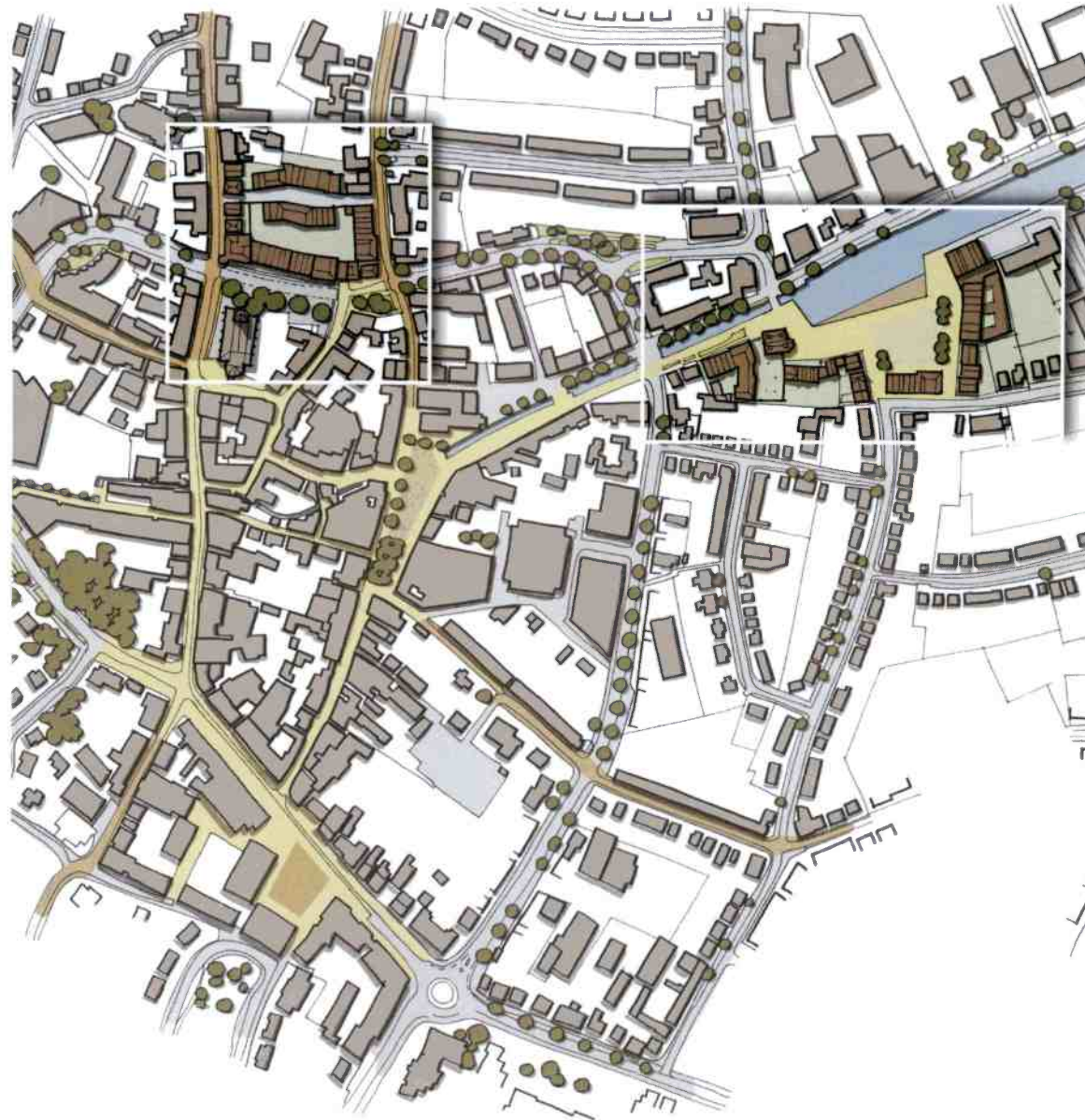
- Wanneer er voor renovatie van het huidige Stadhuis wordt gekozen, betekent dit dat er geen impuls voor de binnenstad zal zijn. De huidige situatie blijft gehandhaafd;
- Wanneer op de huidige locatie van het Stadhuis sloop - nieuwbouw wordt gepleegd heeft dit een

bepaalde impuls aan binnenstad en Havenkom. Er komt dan wel een nieuw gebouw, maar qua dynamiek verandert er niets.

- Wanneer het Huis van de Stad op de locatie van de dependance wordt gerealiseerd, kan dit de eerste aanzet zijn voor de ontwikkeling van de Havenkom. Zonder deze eerste aanzet is het lastiger om de ontwikkeling van de Havenkom op gang te brengen.
- Locatie Kerkplein is ook een serieuze mogelijkheid geweest voor het Huis van Stad, maar de extra verkeers- en parkeerdruk maken deze locatie minder aantrekkelijk. Bovendien past de functie wonen ook goed bij de historische context van deze locatie.
- Nieuwbouw van het Huis van de Stad op een andere locatie biedt een unieke kans om het monumentale Stadhuis een meer prominente plek te geven.

Conclusie ontwikkelopgave per locatie

De meest kansrijke invullingen per locatie volgens uit de overwegingen brachten het Huis van de Stad op de Dependance locatie van de gemeente. De invulling van deze unieke plek langs de Arkervaart in de Havenkom zal de verbinding met het centrum versterken. Op de huidige locatie krijgt het Historische Stadhuis de prominente plek die het verdient met voornamelijk woningbouw daar omheen. Het Kerkplein zal ook hoofdzakelijk worden ingevuld met woningbouw wat het centrum compact houdt.



Beoogd effect

Door de locaties in samenhang met elkaar te ontwikkelen, heeft dit de volgende positieve effecten op de binnenstad van Nijkerk:

- Duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden voor de locaties Kerkplein en Havenkom en hiermee snelheid in ontwikkeling;
- De ontwikkelingen van deze locaties geven gezamenlijk een impuls op de binnenstad;
- De locaties worden zodanig ontwikkeld dat het een aanvulling is op het bestaande aanbod van de binnenstad en er wordt geen concurrentie op het gebied van detailhandel georganiseerd;
- De binnenstad wordt versterkt waardoor het nog prettiger verblijven, recreëren en winkelen is in de binnenstad;
- Er worden voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen gerealiseerd;
- Door bovenstaande effecten wordt de lokale economie gestimuleerd.

Een samenhangend plan voor de binnenstad

Begin 2016 werd er aan diverse onderwerpen van de binnenstad van Nijkerk gewerkt; visie Aantrekkelijk Nijkerk, Verkeersplan en de variantenstudie Huis van de stad. Rond de zomer van 2016 zijn de verschillende scenario's van het Huis van de Stad uitgewerkt en gepresenteerd. Deze scenario's zijn onder andere voorgelegd aan de Regiegroep en werkgroepen van het platform Binnenstad. De werkgroep Havenkom/Kerkplein heeft nadrukkelijk geadviseerd om de ontwikkeling van de locatie Kerkplein en Havenkom in samenhang met elkaar te ontwikkelen. Bovendien kwam er vanuit het Verkeersplan ook een verzoek om bronpunten te realiseren op beide locaties. Betrokkenen hebben na de zomer 2016 gezamenlijk de conclusie getrokken dat de binnenstad van Nijkerk meer voordelen biedt op het moment dat er één samenhangend plan wordt uitgewerkt. Het biedt tevens de kans om de doelen uit verschillende plannen in gezamenlijkheid snel te realiseren. In het voorliggend plan zijn door betrokken partijen duidelijke keuzes gemaakt qua ontwikkelmogelijkheden van beide locaties.



3. Uitwerkinging Havenkom fase 1





voorbeeld mogelijke stedenbouwkundige uitwerking Havenkom

Stedenbouwkundige opzet

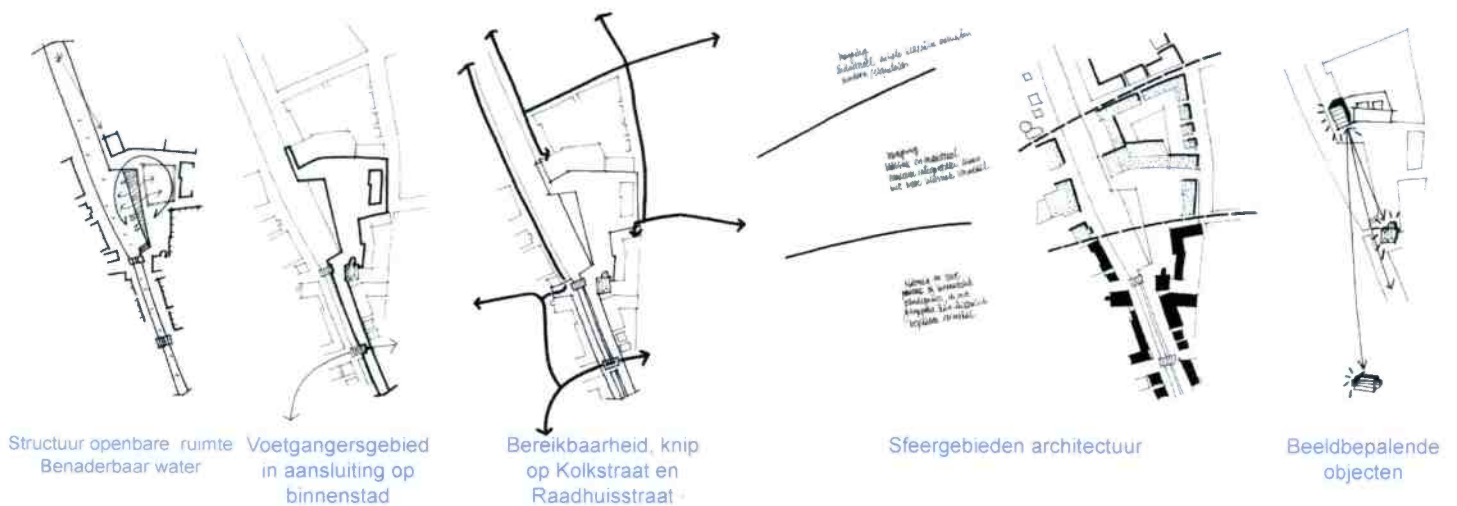
Identiteitsvolle transformatie als opgave

De Havenkom staat aan de vooravond van een grote verandering. Het gebied krijgt daarbij een vernieuwde aansluiting op de historische binnenstad van Nijkerk en zal tegelijkertijd met het bewustzijn van het industrieel verleden vorm krijgen. Met de bouw van het Huis van de Stad op de locatie van de huidige dependance van de gemeente kan dit de start betekenen voor de gebiedsontwikkeling van de hele Havenkom. Het Huis van de Stad vormt samen met de naastgelegen woonbebouwing de eerste fase van de bijzondere gebiedstransformatie rondom de Havenkom. De ruimte die vervolgens vrijkomt op de plek van het huidige Stadhuis zal worden ontwikkeld met woningbouw. Het plein heeft primair een verblijfsfunctie en kan dienst doen als

manifestatieterrein. Bijvoorbeeld bij de intocht van Sinterklaas, Nijkerkse sleepbootdagen etc. Bovendien wordt het plein autovrij ingericht. Dit is mogelijk door de realisatie van een parkeervoorziening ten behoeve van het Huis van de Stad en zogenaamde 'Bronpunten'. Een bronpunt biedt omwonenden de mogelijkheid de auto te stallen en is uitgevoerd als (ondergrondse of bovengrondse) gebouwde parkeergarage. Voor de Havenkom geldt er een bronpunt van 60 parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundige opzet van de Havenkom

Aan de zuidzijde van de Havenkom. Gelegen langs de Kolkstraat, het Historisch Raadhuis en de Raadhuisstraat maakt het huidige Stadhuis plaats voor woningen die in uitstraling



passen bij de maat, schaal en bovenal de sfeer van de historische binnenstad van Nijkerk. Daarbij speelt de individuele herkenbaarheid van de woningen (zogenamd pandsgewijs bouwen) een belangrijke rol.

Het historisch Raadhuis is een zeer beeldbepalend gebouw in de Havenkom en zal dat ook in de toekomst blijven. Het Raadhuis is een fantastische plek voor ceremoniële diensten, vergaderingen en congressen of als restaurant. Dat wordt bereikt door het gebouw meer vrij in de ruimte te zetten. Deze ruimte wordt ingericht als Raadhuistuin zodat er tevens mogelijkheden ontstaan om in de luwte van het gebouw te verblijven.



Bestaande situatie - richting Havenkom

Op de hoek van de Kolkstraat en de Raadhuisstraat is ruimte voorzien voor een winkel- of horecavoorziening. Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling de levendigheid op de plek en het plein te versterken zonder dat er substantiële uitbreiding van het winkelvloeroppervlak aan de orde is.

Aan de noordzijde van het plein ontstaat de eerste fase volgens de Visie Havenkom bestaande uit woongebouwen en het Huis van de Stad. Aan de oostzijde vormt er een bebouwingswand wat het plein afzoomt, dit als toevoeging op de visie.

Het Huis van de Stad staat aan de zijde van de Arkervaart en fungeert vanwege haar hoogte tevens als stedenbouwkundig accent. Vanuit het Huis van de Stad is er een fantastisch zicht op de binnenstad. De Havenkom met historisch Raadhuis, de Kolkstraat met doorzicht naar het Plein en de 'mooiste kerk van Nederland' bepalen het zicht. Het is daarom logisch dat hier (hoekpunt plein en Arkervaart) de publieks- en ontmoetingsruimte zijn voorzien. Een bezoek aan het Huis van de Stad wordt zo ook altijd als een bezoek aan de binnenstad van Nijkerk beleefd.



Illustratie toekomstige situatie - richting Havenkom



Architectonische verschijningsvorm

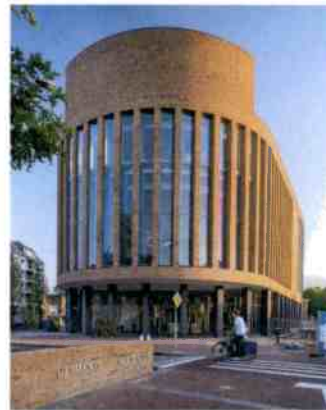
In de Havenkom worden twee architectonische verschijningsvormen toegepast. In het gebied Havenkom Zuid is het de bedoeling dat de gebouwen een passende aansluiting hebben op de gebouwen in de historische binnenstad. Ieder pand heeft daarin een eigen uitstraling en gevelindeling, waarbij er natuurlijk wel verwantschap in gevelopbouw kan voorkomen. De kapvormen zijn (af)wisselend, langskappen, dwarskappen en topgevels geven een gevarieerd beeld. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met een kap en deze is overeenkomstig met dat van de aanliggende woningen en de meest voorkomende bouwhoogte in de binnenstad. In de opbouw van de gevel is een duidelijke verticaliteit aanwezig (dit betekent bijvoorbeeld dat de vensters hoger zijn dan dat zij breed zijn).

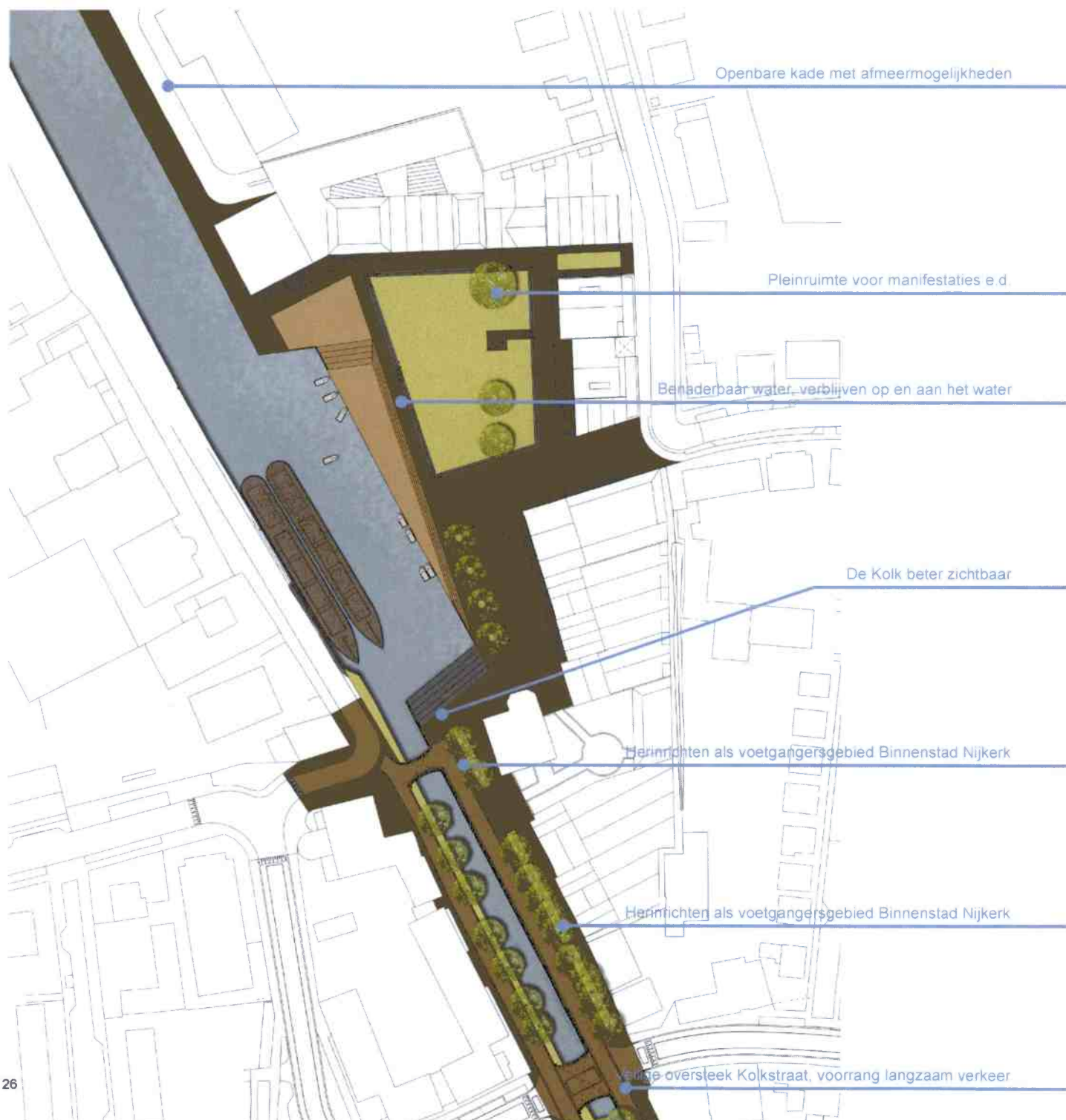
Het toegepaste materiaal is vertrouwd en beproefd. Metselwerk in rode, roodbruine en bruine tint is bepalend in het beeld. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de entree van de woning. Deze is in de historische setting van de binnenstad veelal ruimhartig vormgegeven. Deurlijsten, bovenlichten en drempel/vloerplaat maken van de entree een belangrijk onderdeel van het gevelbeeld.

Voor de woningen kan een zone (ofwel Delftsstoepje) worden aangebracht waardoor de woning een prettige overgang krijgt ten opzichte van de aanliggende openbare ruimte. Daar waar de kavels (zij- en achtertuinen) aan de openbare ruimte grenzen worden gemetselde tuilmuren aangebracht. Deze zijn in de eerder genoemde kleuren uitgevoerd en dragen bij aan het gewenste historische beeld.

Aan de noordzijde van de Havenkom heeft de bebouwing het industrieel verleden van de Havenkom als inspiratiebron. De gebouwen zijn ook hier ten opzichte van elkaar verschillend waardoor de afwisseling in verschijningsvorm overeenkomt met de maat en schaal van de binnenstad. Het materiaal dat hier voor de gevel wordt toegepast is overwegend baksteen in de nuance roodbruin en bruin. De vormgeving van de gebouwen is dan ook minder klassiek dan in de Havenkom Zuid en mag als een moderne interpretatie van de industriële architectuur worden opgevat. Dat kan tot uiting komen door de toepassing van staal en glas, toepassen van typische industriële dakvormen als zaagtand of sheddaken en een meer vrije benadering van de gevelarchitectuur. Een woning mag hier bijvoorbeeld dan ook het karakter van krijgen.

Het Huis van de Stad toont zich als samengesteld gebouwcomplex waarin het hoogteaccent en de aanliggende bebouwingswand verschillend zijn uitgewerkt. Zo kan een passende maat en schaal worden bereikt waarbij er toch voldoende ruimte is om een kloek en voornaam Huis van de Stad te realiseren. Het Huis van de Stad vindt haar architectonische inspiratie in het industrieel verleden van de Havenkom.







Referentie plein
Almere Haven



Referentie vlinder



Referentie brug en kade Kolkstraat / Koetsendijk



Referentie brug en kade Kolkstraat / Koetsendijk

Herinrichting openbare ruimte en parkeren

De herinrichting van de openbare ruimte rondom het historisch Raadhuis, het plein aan de Havenkom en de Kolkstraat wordt mogelijk door de introductie van zogenaamde 'bronzpunten'. Deze bronzpunten zijn gebouwde (ondergronds en/of bovengrondse) parkeergarages waarin de auto's die nu in de openbare ruimte staan kunnen worden geparkeerd. De ruimte die vrijkomt zal worden heringericht op een wijze die vergelijkbaar is met de inrichting van de openbare ruimte rondom de Oosterpoort/ Molenplein. De inrichting richt zich dus op de voetgangers en de fietsers, waarbij het veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven hoofddoel is.

Om dit verblijven te bevorderen is ook het doorgaand verkeer over het plein aan de Raadhuisstraat niet meer mogelijk. Autoverkeer dat de Kolkstraat wil oversteken zal in deze situatie via de Vrijheidslaan dienen te rijden. Het plein aan de Havenkom kent een 'functieneutrale' inrichting zodat het huisvesten van uiteenlopende evenementen mogelijk wordt. De getoonde inrichting van het plein toont hiervan een eerste aanzet.

De Kolkstraat zal ook worden heringericht waarmee een optimale verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Havenkom en het Plein tot stand zal worden gebracht. De inrichting dient een hoge kwaliteit te hebben en een prettig verblijf in Havenkom en centrum te bevorderen.

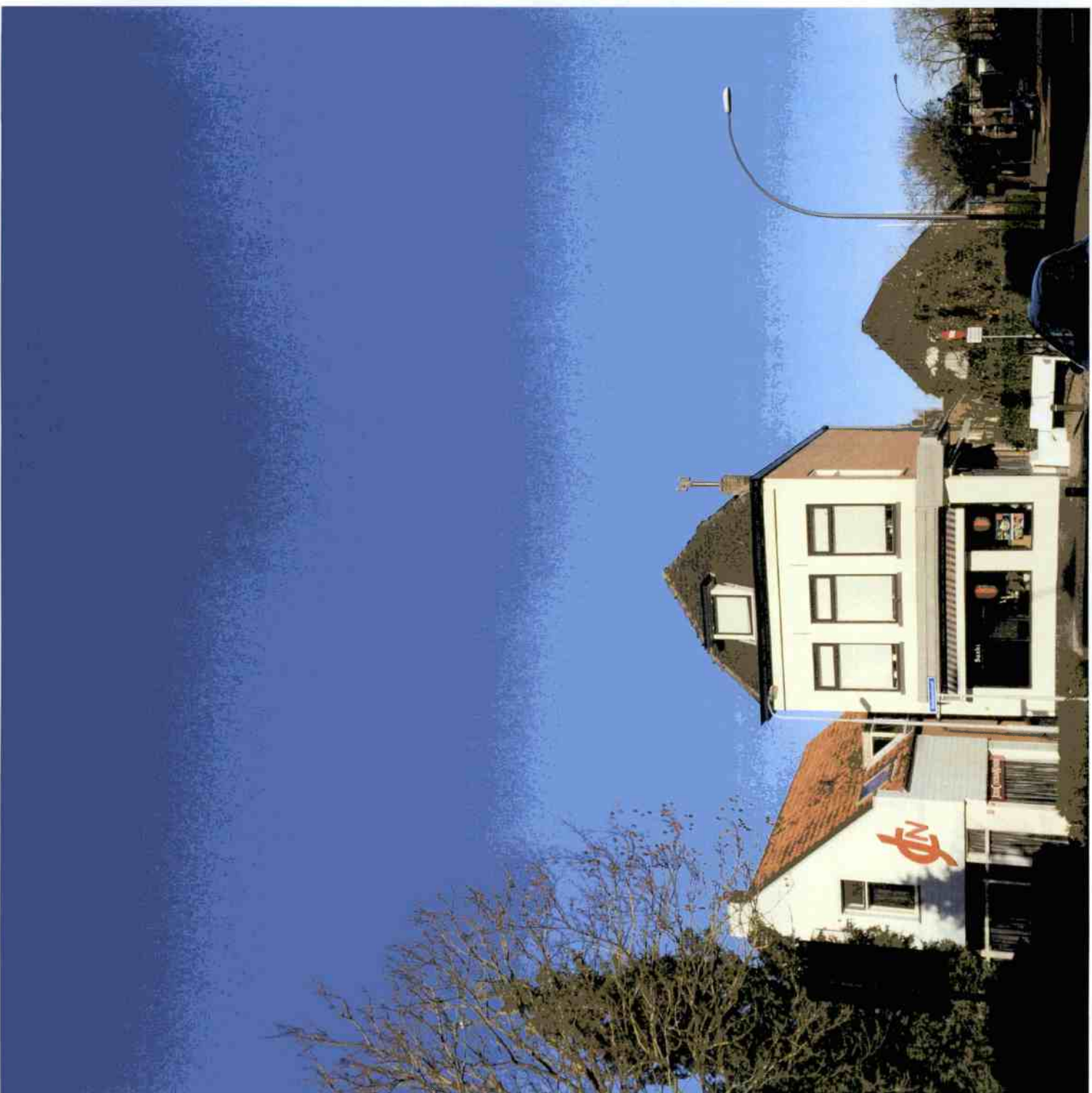


Bestaande situatie - Havenkom

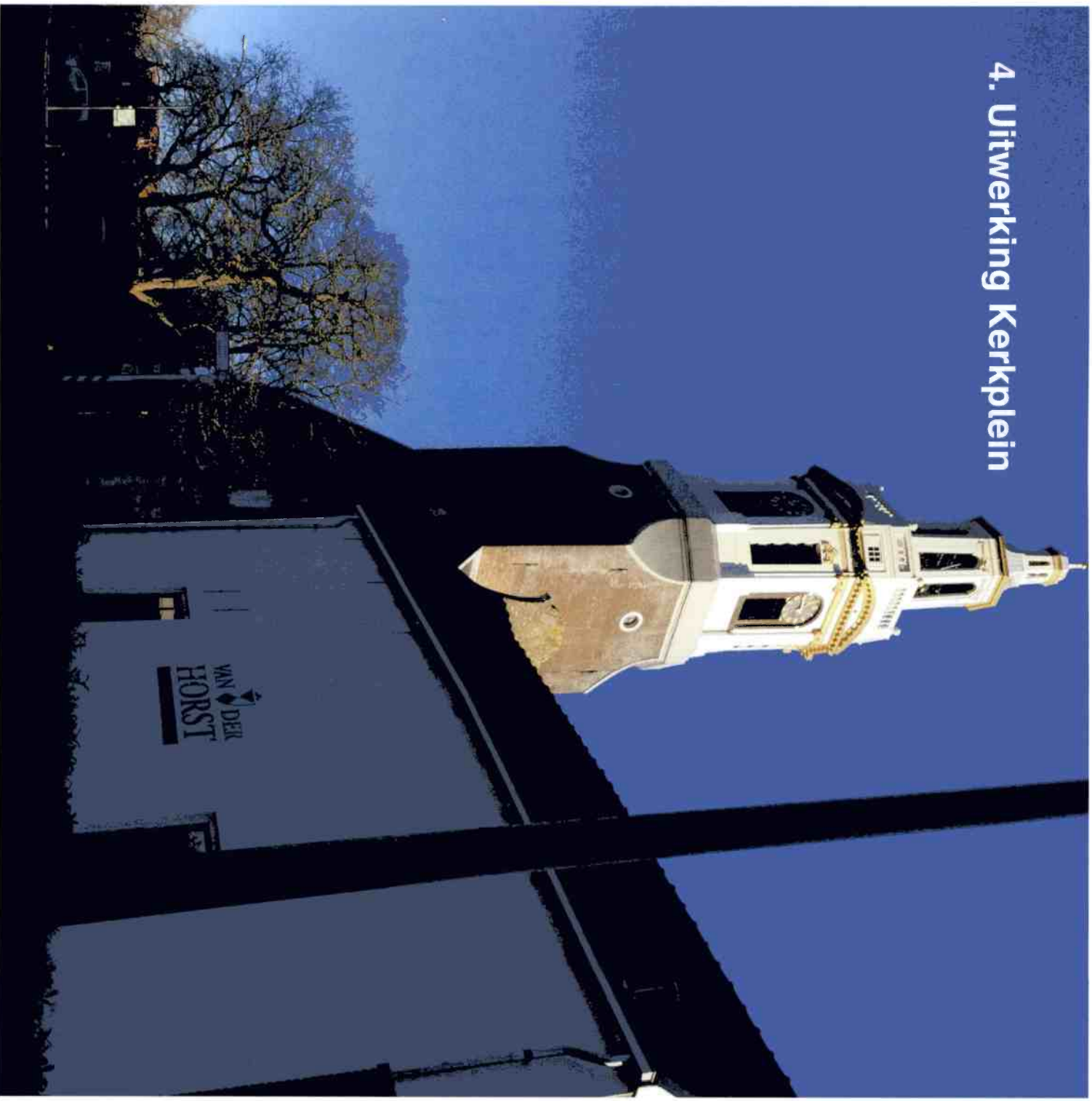
Het water in de Havenkom zal in de toekomst beter benaderbaar zijn. De bestaande kadewand (aan de oostzijde van het water) zal worden aangepast zodat het mogelijk is aan het water te verblijven en een (huwelijks)bootje af te meren. Vooralsnog is dit als een, ten opzichte van het omliggende maaiveld, verlaagde vlonder voorzien. Tevens zal de monding van de Kolk worden aangepast zodat er een open watergang van de Havenkom naar het Plein ontstaat. Over de Kolk wordt een bruggetje voor voetgangers en fietsers voorzien. Dit is tevens mogelijk omdat het autoverkeer geen gebruik meer maakt van deze verbinding. In de Kolkstraat zal de watergang worden verbreed en wordt aan de oostzijde een gemetselde kadewand aangebracht. De verbreding van de watergang geeft ook een verbeterde visuele relatie tussen Havenkom en Plein. De kadewand die de sfeer van een grachtje oproept is passend bij de historische binnenstad van Nijkerk.



Illustratie toekomstige situatie - Havenkom



4. Uitwerking Kerkplein





Stedenbouwkundige opzet

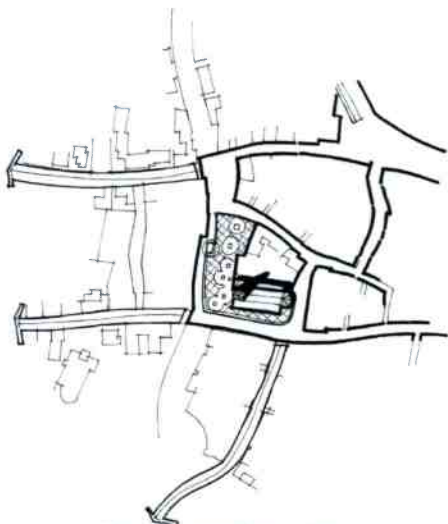
Identiteitsvolle transformatie als opgave

Met vrijkomen van de locatie van de voormalige Jumbo-supermarkt ontstaan er mogelijkheden om rondom de Kerk een bijzondere en waardevolle plek te maken. De Torenstraat kan worden getransformeerd tot Kerkplein, een ruimte die als kwalitatieve toevoeging op de binnenstad van Nijkerk kan worden aangemerkt. Het Kerkplein levert zo een positieve bijdrage aan een nog aantrekkelijkere binnenstad.

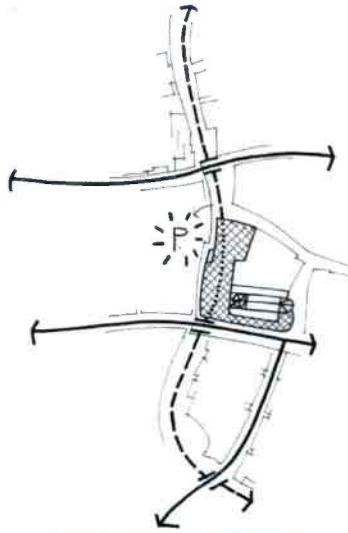
De transformatielocatie wordt begrenst door de Kerkstraat, Holkerstraat en Brink. Naast de vrijkomende ruimte van de voormalige supermarkt worden ook een aantal andere gronden betrokken. Langs de Holkerstraat en de Brink blijven een aantal

panden staan, waaronder het voormalig garagebedrijf aan de Holkerstraat. Zo ontstaat er een gebiedstransformatie waar nieuw en oud in samenhang en afwisseling het beeld gaan bepalen.

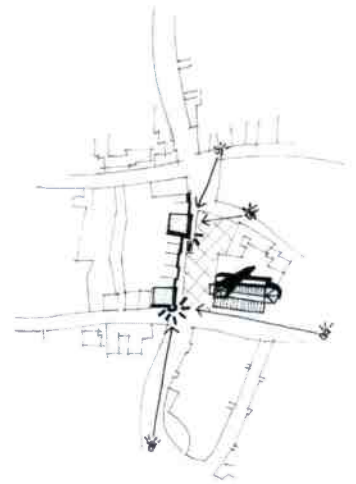
Het gebied wordt ingericht als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma. Op de hoek van de Holkerstraat en het Kerkplein is er een commerciële ruimte opgenomen. Overigens is de bewezen kracht van de binnenstad dat gebouwen verschillende functies in zich op kunnen nemen zodat de stad altijd een goed gebruik kent. Als voorbeeld kunnen winkels of kantoren transformeren naar woningen (of omgekeerd). Daarom wordt aan de zijde van het Kerkplein een



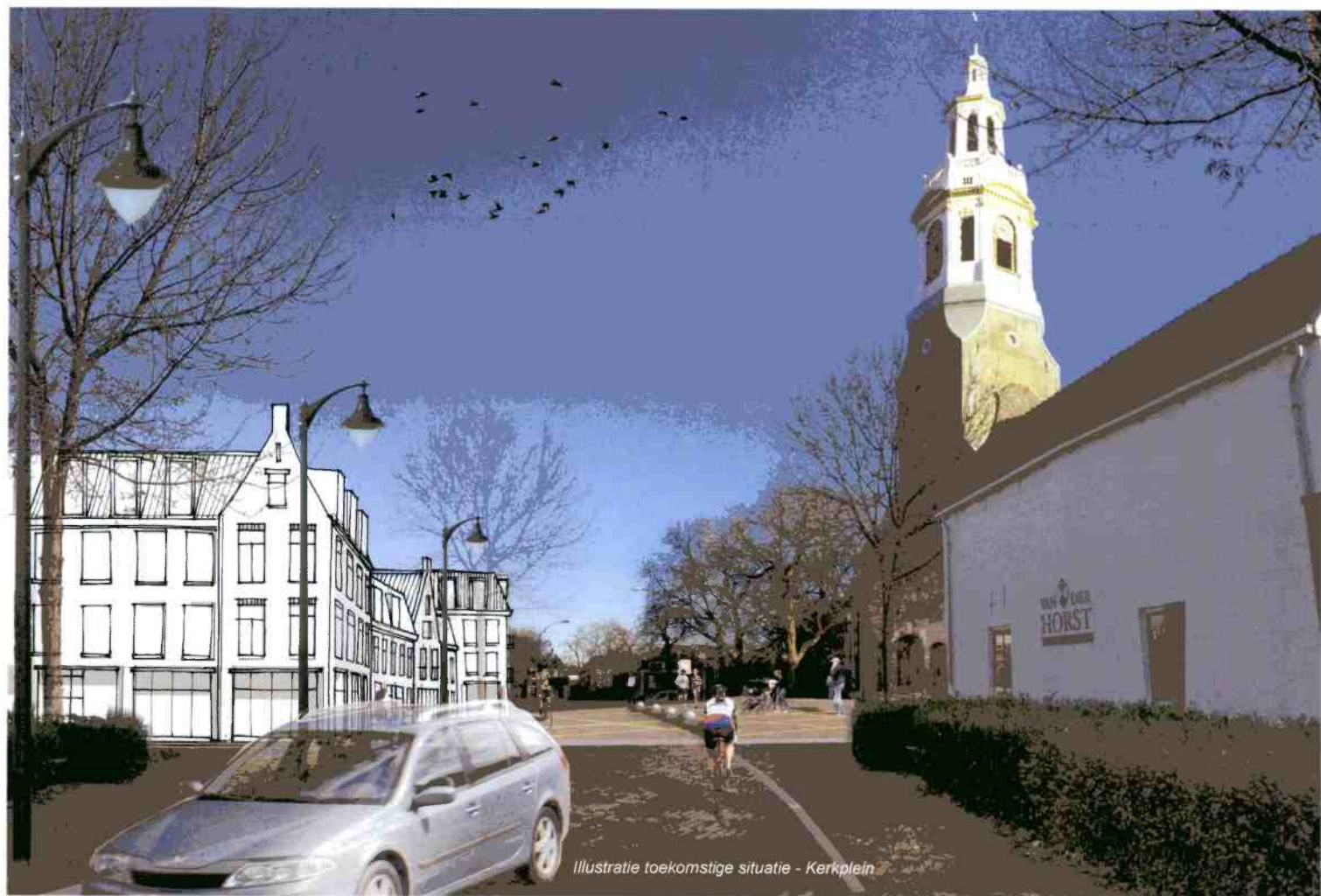
Structuur openbare ruimte



Bereikbaarheid en Bronpunt



Plein, Kerk en accenten



Illustratie toekomstige situatie - Kerkplein

zogenaamde transformatieplint opgenomen, zodat een dergelijke functieomzetting altijd mogelijk is.

Het Kerkplein wordt getypeerd door de 'mooiste kerk van Nederland'. Een integrale herontwikkeling van de supermarktplaat en de buitenruimte langs de Torenstraat tot Kerkplein zal de locatie in de binnenstad en de kerk op het plein meer tot zijn recht laten komen. Het doortrekken van het plein tot aan de nieuwbouw maakt dat het zal aanvoelen als één ruimte. Het Kerkplein zal aangenamer worden om te verblijven. Dit is mede mogelijk omdat na de herinrichting de auto te gast is, en de inrichting veel meer is afgestemd op het gebruik door voetgangers en fietsers. De herinrichting van de Torenstraat wordt mogelijk door de realisatie van zogenaamde 'bronpunten', in dit geval een ondergrondse parkeervoorziening onder de bebouwing.



Stedenbouwkundige opzet van het Kerkplein

De huidige bebouwing zal plaatsmaken voor een volwaardige bebouwingswand die het plein begeleidt. De architectonische verschijningsvorm is in maat en schaal passend bij dat van de historische binnenstad van Nijkerk. Daarbij hoort ook dat er 'pandsgewijs' wordt gebouwd. Oftewel dat iedere gevel een individuele herkenbaarheid kent. Tevens zijn er twee gebouwen als accent aangewezen. Deze staan op de hoek van de Torenstraat-Holkerstraat en temidden van de bebouwingswand aan de Torenstraat als reactie op de verbreding van het Kerkplein. Deze accenten liggen in de zichtlijnen van het stratenpatroon van de binnenstad.

De omvang van de locatie maakt het introduceren van een dorpse steeg aan de westzijde van de Torenstraat mogelijk. Deze maakt verbinding van de Holkerstraat naar de Brink en er zal voornamelijk aan gewoond worden. De sfeer zal hier kleinschaliger zijn met een besloten en intiem karakter.



Architectonische verschijningsvorm

Op het Kerkplein zal de architectonische verschijningsvorm refereren naar de historische binnenstad en de sfeer van het plein versterken. De kerk is het meest beeldbepalende gebouw en op de hoeken van het plein is er ruimte voor accenten. Deze accenten worden vertaald in hoogte en detaillering.

Ieder pand heeft een eigen uitstraling en gevelindeling, waarbij er natuurlijk wel verwantschap in gevelopbouw kan voorkomen. De kapvormen zijn (afwisselend, langskappen, dwarskappen en topgevels en geven een gevarieerd beeld. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met een bewoonbare kap en deze is overeenkomstig met de meest voorkomende bouwhoogte in de binnenstad. De accenten zijn drie lagen met kap. In de opbouw van de gevel is een duidelijke verticaliteit aanwezig (dit betekent bijvoorbeeld dat de vensters hoger zijn dan dat zij breed zijn). Het toegepaste materiaal is vertrouwd en beproefd. Metselwerk in rode, roodbruine en bruine tint is bepalend in het beeld.

Voor de woningen kan een zone (ofwel Delftsstoepje) worden aangebracht waardoor de woning een prettige overgang krijgt ten opzichte van de aanliggende openbare ruimte.

Daar waar de kavels (zij- en achtertuinen) aan de openbare ruimte grenzen worden gemetselde tuinmuren aangebracht. Deze zijn in de eerder genoemde kleuren uitgevoerd en dragen bij aan het gewenste historische beeld.

De dorpse steeg zal kleinschalig zijn in verschijningsvorm en meer het dorpse karakter krijgen. Wel met de individualiteit in de bebouwing en afwisseling in kapvormen. De bouwhoogte zal variëren van één tot twee lagen met kap. Ook hier zal aandacht gevraagd worden voor de entrees. Deze zullen een mooie overgang vormen naar de aangrenzende openbare ruimte en de steeg een informeel karakter geven.







Referentie Kerkplein Woerden



Referentie Kerkplein Loenen a/d Vecht



Referentie Den Bosch Haverleij

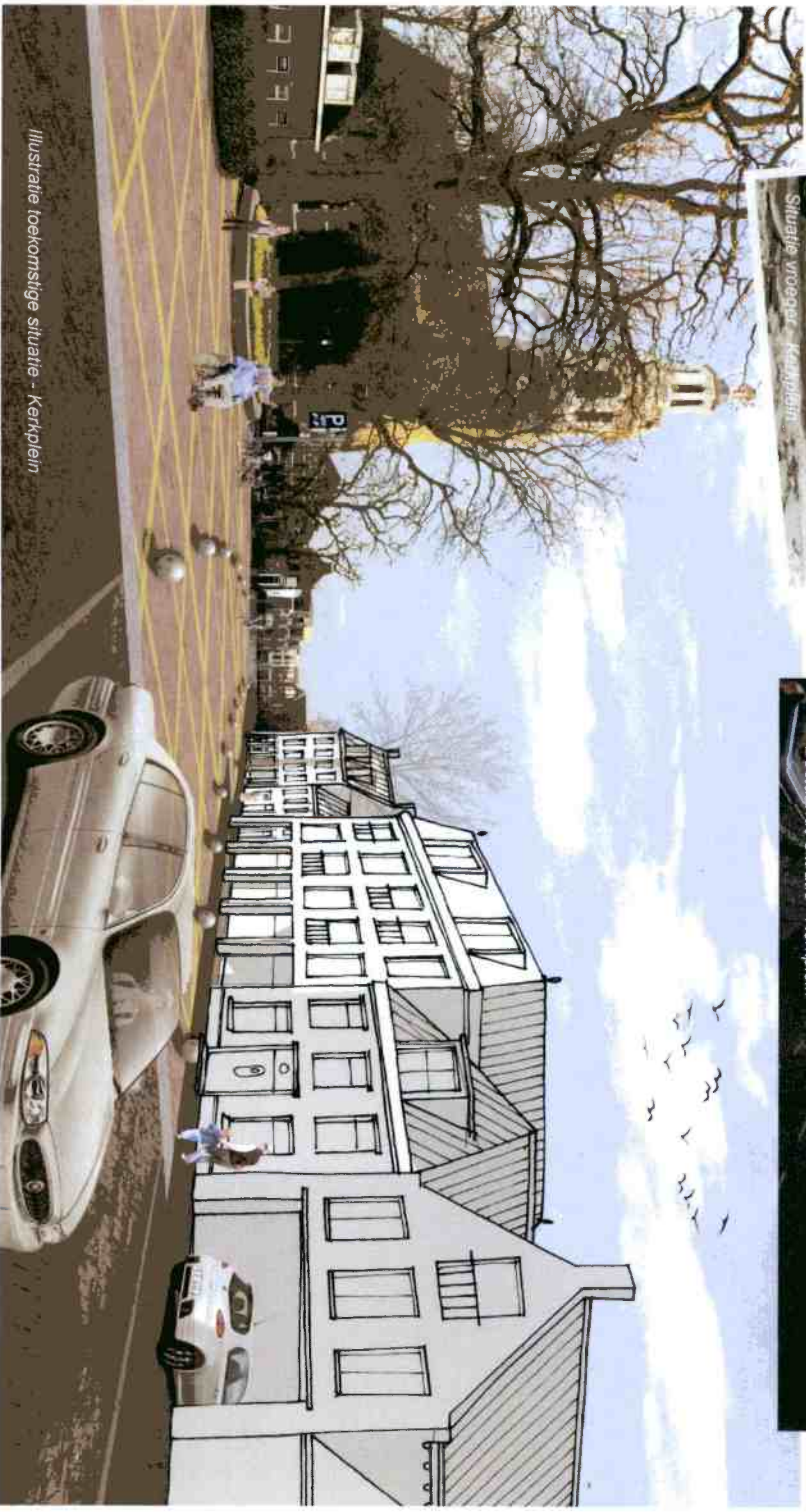
Inrichting openbare ruimte

De uitstraling van de openbare ruimte als één plein wordt mogelijk gemaakt door de bronpunten waar de auto's die nu op de openbare ruimte staan, kunnen worden geparkeerd. Voor het bronpunt bij het Kerkplein geldt er een capaciteit van 80 parkeerplaatsen.

De kerk zal weer een prominentere plek innemen op het plein. De ruimte die vrijkomt wordt eenduidig verhard met indirecte markering voor sneller verkeer. De materialisering vanuit het centrum zal naadloos aansluiten en continu doorlopen vanuit alle aangelegen straten waaronder de Langestraat en de Catharinestraat. Het doet de aanduiding van het plein alleen maar versterken.

De inrichting richt zich dus vooral op de voetgangers en de fietsers, waarbij het veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven hoofddoel is. De nieuwe materialisering is een link naar de geschiedenis waar het ondanks het parkeren in de openbare ruimte ook meer aanvoelde als één ruimte. De inrichting dient een hoge kwaliteit te hebben om een prettig verblijf op het Kerkplein en centrum te bevorderen.

De achtergelegen steeg zal autovrij zijn en de inrichting richt zich dus op de voetgangers en de fietsers. Dit zal een informele, dorpse sfeer bevorderen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De prettige overgang naar de woning versterkt dit.





Bestaande situatie - vogelvlucht Kerkplein



Situatie vroeger - vogelvlucht Kerkplein



Illustratie toekomstige situatie - vogelvlucht Kerkplein



Illustratie toekomstige situatie -
vogelvlucht visie Aantrekkelijk Nijkerk

5. Vervolg

Na een positief besluit over het totale onderzoek ziet het vervolgtraject voor de verschillende locaties er globaal als volgt uit:

Huis van de Stad

Opstellen van het projectplan voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw en inrichten van de projectorganisatie.

Onderdeel hiervan zal zijn:

- Opstellen van het integraal programma van eisen;
- Benaderen van potentiële partners en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met partners die zich hier willen huisvesten en ook daarvoor middelen hebben. Surplus van de 1.000 m² die niet wordt afgenomen omzetten naar woningontwikkeling;
- De totale parkeerbehoefte bepalen;
- De aanpak van de woningontwikkeling op deze locatie bepalen;
- Een volledige risicoanalyse maken;
- Het bronpunt als deelproject of separaat project inrichten;
- Het bestemmingsplan aanpassen;
- Een beeldkwaliteitplan opstellen;
- De aanbestedingsstrategie bepalen (zelf / design and build / eigen architect voor interieur). Gebouw in alle gevallen europees aanbesteden;
- Exploitatie parkeergarage bepalen (zelf / aansluiten bij exploitant Kerkplein c.s.);
- Financiering verder uitwerken zowel t.a.v. opbrengsten, baten, stichtingskostenraming (deel) projecten.

Huidige locatie Stadhuis

Deze locatie kan pas worden ontwikkeld als het nieuwe Huis van de Stad is gerealiseerd en de gemeente het huidige stadhuis heeft verlaten en ontmanteld. Voor de aanpak van deze ontwikkeling zal een plan van aanpak worden opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden tegen elkaar worden afgezet voor ontwikkeling met voor en nadelen en een risicoparagraaf. Daarbij zal tevens moeten worden bepaald of het monument wordt verkocht, verhuurd of zelf in exploitatie blijft bij de gemeente.

Kerkplein

Het Kerkplein is een private ontwikkellocatie. Om de kwaliteit te borgen die door alle betrokken partijen tijdens de onderzoeksfase is onderschreven wordt sterk aangeraden om onder de auspiciën van de huidige projectorganisatie het beeldkwaliteit plan voor deze locatie uit te werken.

Verdere aandachtspunten zijn:

- het actualiseren van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie en de exploitatie van het bronpunt parkeren;
- het borgen van de financiering van het bronpunt.

Colofon

inbo

Inbo
Gaasterlandstraat 5
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
T 020 421 24 22
W www.inbo.com

Arnold Meijer
Frank Maas
Joost Konings
Kim Krijger

P10492

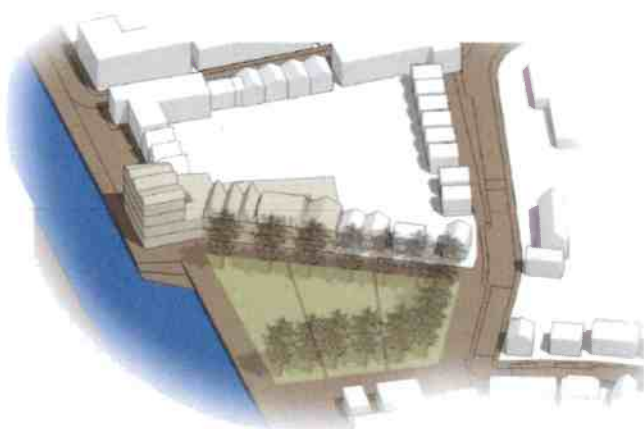
1 februari 2017



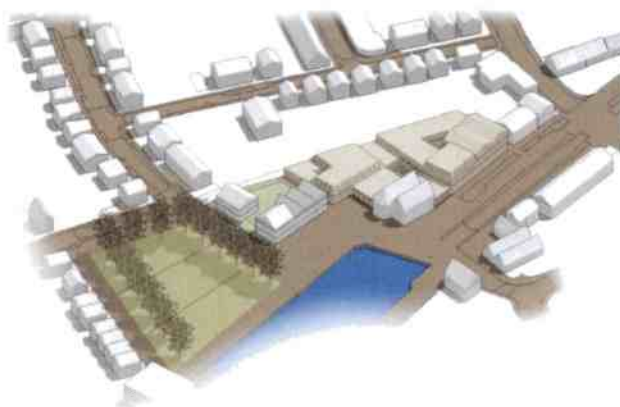
Bijlage 1

Variantenstudie

Huis van de Stad



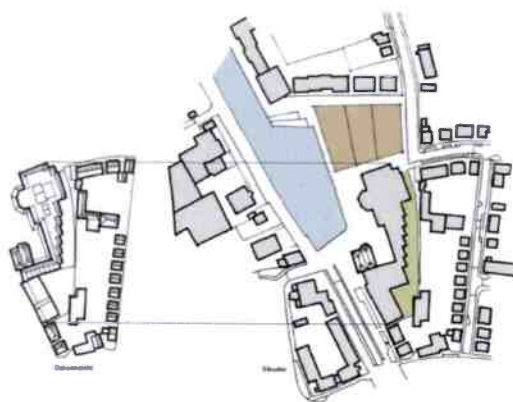
Variant Havenkom - Dependance



Variant Havenkom - Huidige locatie
(nieuwbouw)



Variant Kerkplein



Variant Havenkom - Huidige locatie
(renovatie/transformatie)

Variantenstudie Huis van de stad

Versie 1 februari 2017

0. Inleiding

Als onderdeel van het totale onderzoek in het kader van de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk' is een Variantenstudie Huis van de Stad uitgevoerd. De uitgewerkte varianten zijn in juli 2016 gepresenteerd aan de inwoners van Nijkerk. In dit document zijn de onderzochte varianten beschreven, als ook de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de beoordeling daarvan door de verschillende belanghebbenden. In januari 2017 heeft nog een toetsing van de gehanteerde financiële uitgangspunten plaats gevonden aan de vigerende financiële verordening van de gemeente Nijkerk. De uitkomst hiervan was dat zowel aan de budgetzijde als aan de kostenzijde het gewenst was om diverse bijstellingen door te voeren. Aan de budgetzijde zijn alle getallen geactualiseerd op basis van de begroting 2017 en 'gedubbelcheckt'. Aan de kostenzijde zijn bouwkosten geactualiseerd aan de marktomstandigheden en zijn actuele rentepercentages en interne rekenregels doorgevoerd.

Achtereenvolgens zijn in deze rapportage de volgende onderwerpen beschreven:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Onderzochte varianten
- Beoordeling varianten
- Financiële haalbaarheid
- Vervolg traject

1. Uitgangspunten

Bij het onderzoek naar het toekomstige Huis van de Stad is een aantal (voorlopige) uitgangspunten benoemd. Deze uitgangspunten vormen de input voor de uitgewerkte varianten en locaties voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad. Vervolgens is vastgesteld of deze uitgangspunten binnen de betreffende locaties realiseerbaar zijn en hoe de kwalitatieve, kwantitatieve en financiële waardering daarvan scoorde. In de fase na besluitvorming wordt de te huisvesten formatie definitief gemaakt en ook het ruimtelijk programma zoals opgenomen in dit document.

Deze rapportage behandelt alleen de uitgangspunten voor het Huis van de Stad. Deels komen deze voort uit de visie binnenstad, zoals opgesteld door de werkgroepen binnenstad en deels zijn deze bepaald door de eigenaren van de betreffende locaties. Deze uitgangspunten zijn in dit hoofdstuk niet verder behandeld, maar komen aan de orde bij de uitwerking van de varianten in het volgende hoofdstuk.

1.1. Huidige omvang gebouw

Het huidige gebouw bestaat uit een monumentaal deel waarnaast in twee bouwfases het stadhuis is gerealiseerd. In onderstaande ruimtestaat staat de huidige omvang van het huidige gebouw vermeld:

Stadhuys	5.700 m ² BVO ¹
Monument	640 m ² BVO
Totaal	6.340 m² BVO

1.2. Aantal te huisvesten medewerkers

Voorlopig is uitgegaan van het huisvesten van in totaal circa 210 medewerkers gebaseerd op de huidige omvang van de organisatie. Naast de eigen formatie, bestaat dit aantal uit inwonende medewerkers van de omgevingsdienst en werkplekken voor externen e/o stagiaires:

- 180 medewerkers van gemeente Nijkerk
- 15 externen/stagiaires
- 15 medewerkers van ODDV (Omgevingsdienst de Vallei)

In een volgende fase van het project zal bij het opstellen van het definitieve Programma van Eisen het aantal te realiseren werkplekken worden bepaald.

1.3. Ruimtevrage partners

Het is de ambitie om het Huis van de Stad meer te laten zijn dan huisvesting voor de medewerkers van de gemeente en de Omgevingsdienst. Het is gewenst dat het Huis van de Stad een plek is waar de bewoners van Nijkerk elkaar ontmoeten zowel overdag als ook in de avond. Een plek waar altijd wel wat te doen is. En die voor de gehuisveste organisaties meerwaarde biedt doordat toevallige ontmoetingen en organisatie overstijgende samenwerking worden gefaciliteerd van mensen die elk vanuit hun eigen rol en positie de

¹ Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

verdere ontwikkeling van Nijkerk hoog in het vaandel hebben staan. Vandaar dat een ruimtelijke reservering is opgenomen voor te huisvesten partners. Daarbij is als uitgangspunt 1.000 m2 BVO opgenomen voor nader te bepalen sociaal / maatschappelijke functies. Tijdens de volgende fase van het project zal moeten worden vastgesteld of deze reservering daadwerkelijk wordt ingevuld. Dan zal concreet moeten worden gemaakt welke partijen belangstelling hebben en ook beschikken over de financiële middelen.

Afhankelijk van de aard van de te huisvesten functies zal dan ook het aantal benodigde parkeerplaatsen moeten worden bepaald. Ook hiervoor zijn aanvullende financiële middelen nodig. In de variantenstudies zijn deze parkeerplaatsen nog niet meegenomen. Deze zullen naar gelang de aard moeten worden toegevoegd aan de ondergrondse stallingsgarage of elders worden gerealiseerd.

Wordt geen gebruik gemaakt van de reservering, dan zal de 1.000 m2 BVO worden meegenomen voor aanvullend woningprogramma. Het parkeren wordt dan op eigen terrein opgelost.

1.4. Ruimte vraag nieuwe huisvesting

De ruimte vraag voor het Huis van de Stad is een optelsom van te huisvesten functies en omvang van de organisatie. Het is opgesteld op basis van kengetallen zoals die in algemene zin voor gemeentelijke organisaties worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarnaast dat de nieuwbouw leidt tot een efficiënt gebouw met gunstige vormfactoren. Voor de huisvesting van de eigen medewerkers is uitgegaan van 'activiteit gerelateerd werken' met een norm van circa 0,7 werkplek per medewerker. Voor een beperkt aantal functies zijn vaste werkplekken het uitgangspunt.

De ruimtebehoefte voor de gemeentelijke organisatie – zoals bepaald in paragraaf 1.2 is uitgewerkt in een ruimtestaat. Deze telt op tot een totaal van 2.875 m2 BVO². De volledige ruimtestaat, met een specificatie van alle hoofdgroepen, is opgenomen als bijlage 1.

Op basis van de geldende parkeernormering³ is voor de functie Huis van de Stad een aantal van 75 parkeerplaatsen nodig wat zich vertaalt in een totaal oppervlak van 2.150 m2 BVO

In totaal kent het Huis van de Stad de volgende ruimte behoefte als input voor de uitgevoerde variantenstudie:

Gemeentelijke huisvesting	2.875	m2 BVO
75 parkeerplaatsen	2.150	m2 BVO
Reservering partners	1.000	m2 BVO
Parkeerplaatsen	PM ⁴	m2 BVO

² In de ruimtestaat is gewerkt met verschillende eenheden om de benodigde oppervlakte te bepalen. FNO staat voor Functioneel Nuttig Oppervlak (netto behoefte voor het huisvesten van functies), VVO voor Verhuurbaar Vloeroppervlak en BVO voor de bruto oppervlakte van het gebouw. De factoren 1,2 en 1,3 waarmee het FNO wordt vermenigvuldigd geven de mate van efficiency van het gebouw aan en worden aan de ontwerper als taakstelling meegegeven.

³ Gebaseerd op kantoren met baliefunctie.

1.5. Te onderzoeken varianten

Het onderzoek sluit aan op het visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk zoals door het platform is opgesteld. Daar zijn twee belangrijke ontwikkellocaties aangewezen: Kerkplein en Havenkom. Dit zijn beiden locaties in / tegen het centrum aan. Dit past bij de ambitie van de gemeentelijke organisatie om op een locatie gehuisvest te zijn midden in de samenleving en waarbij de burger een bezoek aan het Huis van de Stad kan combineren met andere zaken in de binnenstad. Daarnaast is er de wens van de organisatie om op één locatie gehuisvest te zijn t.b.v. efficiency en effectiviteit die past bij een compacte organisatie. Om die reden zijn meer excentrisch van het centrum liggende locaties niet zijn meegenomen.

Op de locaties zijn meerdere varianten mogelijk, namelijk met én zonder gemeentelijke huisvesting. Naast de varianten op locaties Kerkplein en Havenkom zijn ook de renovatie en transformatie variant onderzocht en vergeleken met de nieuwbouwvarianten.

De uitwerking van de voorgenoemde varianten is verzorgd door de voor het onderzoek aangestelde stedenbouwkundige en de eigenaren van de betreffende locaties. Daarbij is direct door hen getoetst of de varianten maakbaar en haalbaar zijn. Alleen varianten die daaraan voldoen zijn in het volgende hoofdstuk opgenomen.

⁴ Zodra de functie voor de invulling van de 1.000 m² BVO is bepaald kan aan de hand van de parkeernormen het bijbehorende aantal parkeerplaatsen worden bepaald. Ruimtelijk zal dit in alle gevallen inpasbaar zijn.

2. Uitgewerkte varianten

2.1. Renovatie: beperkte en uitgebreide renovatie (transformatie)

renovatie

Voor de renovatievariant is een oppervlak nodig van 3.500 m² BVO op het programma te huisvesten. Dat is 625 m² BVO meer dan in de nieuwbouwvarianten. De scope van de renovatie omvat de volgende werkzaamheden:

- Vervangen plafond, verlichting, vloerbedekking, systeemwanden
- Vervangen hoofdcomponenten installaties
- Energiebesparende maatregelen meenemen in installaties en plaatsen zonnepanelen op het dak
- Parkeren middels bovengrondse garage

transformatie

Voor de transformatievariant is 3.120 m² BVO nodig om het programma te huisvesten, oftewel 295 m² BVO meer dan in de nieuwbouwvarianten. In aanvulling op de renovatie worden:

- Alle niet dragende wanden verwijderd waardoor een andere indeling mogelijk wordt en compartimentering
- Vervangen alle gevelkozijnen en glas
- Complete vervanging installaties
- Duurzaamheid op niveau BENG normering (Bijna Energie Neutraal Gebouw)



2.2. Nieuwbouw huidige locatie

Voor nieuwbouw op de huidige locatie is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden meegenomen.

Huis van de Stad, Nijkerk

Variant Havenkom - Huidige locatie (nieuwbouw)

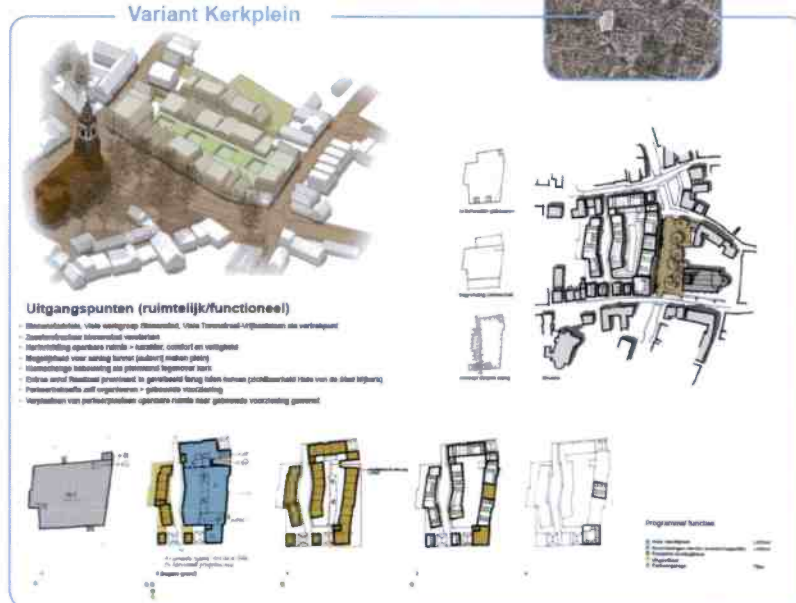


2.3. Nieuwbouw Kerkplein

Voor nieuwbouw op het Kerkplein is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden meegenomen.

Huis van de Stad, Nijkerk

Variant Kerkplein



2.4. Havenkom: Nieuwbouw op de locatie van de dependance.

Voor nieuwbouw op de locatie van de dependance is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden gerealiseerd.

Huis van de Stad, Nijkerk

Variant Havenkom - Dependance



3. Beoordeling varianten

De in het vorige hoofdstuk genoemde varianten zijn beoordeeld aan de hand van relevante vooraf opgestelde criteria, zoals gepresenteerd in de raad op 3 maart 2016 en vervolgens vastgesteld. De beoordeling is uitgevoerd door de stedenbouwkundige, de eigenaren, de Regiegroep binnenstad en werkgroep Havenkom /Kerkplein en tot slot door de gemeentelijke organisatie. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen van de beoordelaars samengevat. De regiegroep binnenstad heeft na de beoordeling ook een brief geschreven met aanbevelingen, die als bijlage 2 is opgenomen. De gehele beoordeling matrix is opgenomen als bijlage 3.

3.1. Stedenbouw

Aan de hand van vier criteria is beoordeeld in welke mate de verschillende varianten aansluiten op het stedenbouwkundig kader. Onderstaande vier criteria zijn de basis van de beoordeling:

- Massa passend bij de locatie
- Verkeerskundige ontsluiting
- Parkeerbehoefte passend bij gewenst programma
- Beeldkwaliteitsstudie

Op basis van de beoordeling door de stedenbouwkundige is geconcludeerd dat er drie varianten zijn waarbij de ambitie gerealiseerd kan worden:

- » In de variant **nieuwbouw huidige locatie** kan de ambitie gerealiseerd worden. De parkeervoorzieningen komen in deze variant onder het gebouw. Er is wel aandacht nodig voor het beeldbepalende historische karakter.
- » De variant **Kerkplein** is inpasbaar en biedt kansen voor een nieuw te vormen plein. Parkeren voor zowel het stadhuis als de kerk kan onder de grond, zo worden tevens losse parkeerplekken uit het centrum weggehaald. De variant sluit aan bij de eerdere besluitvorming structuurvisie Binnenstad, visie Torenstraat/Vrijheidslaan en de recente visie Aantrekkelijk Nijkerk.
- » In variant **Havenkom** is de massa goed inpasbaar, kan de verkeerskundige ontsluiting goed worden meegenomen en is er een sterke samenhang met het historische karakter van de binnenstad.

De varianten **Stadhuis renovatie** en **Stadhuis transformatie** hebben als nadeel dat het gevelbeeld niet wordt aangepast óf gerenoveerd moet worden. Bovendien zijn de parkeervoorzieningen in deze varianten bovengronds (op kavel stadhuis).

3.2. Eigenaren Kerkplein en Havenkom

De eigenaren hebben de haalbaarheid en ingebruikname beoordeeld. De eigenaren verklaren dat alle varianten haalbaar en maakbaar zijn, mits enkele aandachtspunten worden meegenomen bij realisatie:

- » In de variant **nieuwbouw huidige locatie** zijn er meerdere aandachtspunten. Er moet aandacht geschonken worden aan het geluid bij niet-kantoorfuncties, de ontsluiting i.r.t. parkeren, planologische procedures en de tijdelijke huisvesting.
- » Bij variant **Kerkplein** moet er met name aandacht gegeven worden aan de planologische procedures.

- » Aandachtspunten bij variant **Havenkom** zijn het geluid bij niet-kantoorfuncties, externe veiligheid en bodemverontreiniging.
- » In de varianten **zonder gemeentelijke huisvesting** wordt herontwikkeling lastiger door het “verlies” van de trekker.

3.3. Regiegroep Binnenstad en werkgroep Havenkom/Kerkplein

De werkgroep Binnenstad heeft kwaliteitscriteria opgesteld welke staan voor een vitale binnenstad van Nijkerk, deze zijn gebaseerd op de visie ‘Aantrekkelijk Nijkerk’. Deze kwaliteitscriteria hebben betrekking op de bestemming, verblijven, het aanbod, de historie, verkeer en samenhang van de binnenstad.

In de beoordeling concluderen zij het volgende:

- » **Renovatie Stadhuis** draagt niet bij aan verbetering van de kwaliteit van de binnenstad. Er ontstaat geen impuls, de oude situatie blijft gehandhaafd.
- » **Transformatie Stadhuis** draagt in beperkte mate bij aan verbetering van de havenkom, maar niet voor de stad. Er ontstaat geen nieuwe dynamiek.
- » **Nieuwbouw op de huidige locatie** heeft een beperkte impuls. Feitelijk verandert er niets aan de huidige situatie anders dan dat er een nieuw gebouw is gerealiseerd.
- » **Nieuwbouw Kerkplein** past binnen de visie en is een serieuze optie geweest. De extra verkeersdruk vormt echter een beperking. Eigenlijk past de functie wonen het beste bij deze locatie mede ook in het licht van de historische context.
- » **Nieuwbouw op de locatie dependance** biedt een unieke kans om de Havenkom in ontwikkeling te brengen. Zonder deze ‘katalysator’ zal het lastiger zijn om de Havenkom op gang te brengen.

3.4. Gemeente

De gemeente heeft per variant de gemeentelijke huisvesting beoordeeld. Hier zijn vooraf criteria voor opgesteld welke betrekking hebben op de mate waarin het ruimtelijk programma past, of de huisvesting voor eind 2020 in gebruik genomen kan worden, in welke mate er flexibiliteit voor de toekomst is, in hoeverre de gemeentelijke huisvesting duurzaam is en wat de exploitatiekosten zijn.

Onderstreept wordt door het gemeentelijke beoordelingsteam dat veel waarde wordt gehecht aan het opnieuw kunnen inzetten van het gebouw als het in de toekomst voor de eigen organisatie niet meer nodig zou zijn en dat e.e.a past binnen het beschikbare budget.

In de beoordeling kwamen duidelijke verschillen in de varianten naar voren. De varianten die het meest aansluiten op de criteria zijn **nieuwbouw huidige locatie** en de varianten op **Kerkplein** of **Havenkom**:

- » **Stadhuis renovatie** sluit niet aan bij de ambities voor de dienstverlening, HNW en duurzaamheid. In deze variant past het ruimtelijk programma op 3.500 m² BVO. In deze variant zijn er daarnaast meer kosten voor onderhoud en energie.
- » In de variant **Stadhuis transformatie** zijn de ambities grotendeels realiseerbaar. Het ruimtelijk programma past op 3.120 m² BVO en blijft daardoor net achter bij nieuwbouw. De flexibiliteit naar de toekomst is minder.

- » Bij **nieuwbouw huidige locatie** zijn de gemeentelijke ambities haalbaar. Het programma past op 2.875 m² BVO. Het integreren van het monument is een kans.
- » Huisvesting **nieuwbouw op Kerkplein** sluit ook aan bij de gemeentelijke ambities. In deze variant past het programma op 2.875 m² BVO. Aandachtspunt is het mogelijke externe dakvlak wat nodig is voor de benodigde hoeveelheid zonnepanelen.
- » De variant **Havenkom nieuwbouw op locatie huidige dependance** ligt in lijn met de gemeentelijke ambities. Ook hier past het programma op 2.875 m² BVO. Het Huis van de Stad als katalysator voor de ontwikkeling van het gebied Havenkom.

4. Financiën

Aan het onderzoeken van de financiële haalbaarheid van de varianten is veel zorg en aandacht besteed. De exploitatielast van de huidige gemeentelijke huisvesting is een belangrijke post binnen de jaarlijkse begroting. Vandaar dat is gekozen voor het integraal in kaart brengen van alle kosten die met de nieuwe huisvesting gemoeid zijn inclusief alle eenmalige kosten zoals die bij het doorlopen van het project kunnen optreden.

Daarnaast is rekening gehouden met een stijgende prijsontwikkeling vanuit een aantrekkende markt en veranderende interne financieringscondities.

De kosten zijn afgezet tegen de beschikbare middelen en reserveringen uit de begroting. In alle gevallen is het uitgangspunt dat de lasten van de toekomstige huisvesting nooit hoger mogen worden dan de huidige exploitatielast in de begroting.

4.1. Bestaand budget

In de begroting zijn de huidige kosten en baten van de gemeentelijke huisvesting opgenomen. In overleg met de financieel deskundigen van de gemeente is geïnventariseerd welke van deze kosten vrijvallen en opnieuw kunnen worden ingezet voor de nieuwe huisvesting. Daarnaast reserveert de gemeente sinds een aantal jaren voor een nieuw stadhuis. Dit betreft zowel jaarlijkse reserveringen (structureel beschikbare middelen) en eenmalige voorzieningen.

In januari 2017 heeft een actualisatie plaats gevonden van de structureel beschikbare middelen voor de nieuwe huisvesting. De mutaties zijn in de onderstaande tabel verwerkt. De eenmalige middelen zijn ongewijzigd gebleven.

Beschikbare middelen (vanaf 2017)			
	Structureel 2016	Structureel 2017	Eenmalig
Inzetbaar uit jaarlijkse kosten (vrijval)	€ 400.000,-	€ 400.000,-	
Jaarlijkse reserveringen nieuw stadhuis	€ 525.000,-	€ 545.000,-	
Structureel beschikbaar	€ 925.000,-	€ 945.000,-	
Eenmalige middelen nieuw stadhuis ⁵			€1.700.000,-

Anticiperend op een huisvestingsproject is de afgelopen jaren zeer terughoudend geïnvesteerd in het pand. Als het huisvestingsproject onverhoopt wordt uitgesteld zal het nodig zal zijn om substantiële kosten te maken aan met name de installaties.

4.2. Programmatische uitgangspunten

De inzet voor de nieuwe huisvesting is dat de gemeente over een kwalitatief hoogwaardig gebouw gaat beschikken dat toekomst vast is en tegen lage exploitatielasten. Het is dan zaak om

⁵ Dit betreft de stand voorzieningen voor roerende zaken en facilitaire zaken die eenmalig beschikbaar zijn om onderdelen van de huisvesting van te financieren. Over het gebruikte bedrag wordt een rentevergoeding berekend.

aan de voorkant van het project de daarbij passende programmatische uitgangspunten te kiezen. Dit heeft zich vertaald in de onderstaande opsomming:

- De gemeente bepaald de integrale kwaliteit van gebouw en installaties en legt deze als vraagspecificatie in de markt.
- Het Nieuwe Werken (HNW) is het vertrekpunt voor de ruimtenormering en de functionaliteit van de huisvesting.
- De bouwkundige en installatietechnische kwaliteit wordt gekozen aan de bovenkant van de markt. Hiermee wordt geen luxe bedoeld, maar een waarde- en toekomstvaste kwaliteit (courant voor opvolgende gebruikers).
- Flexibel gebruik voor de toekomst geborgd middels compartimenterbaarheid en indelingsmogelijkheden.
- Duurzaam: aansluiten op de nieuwe BENG wetgeving (bijna energieneutraal gebouw) bij nieuwbouw en transformatie als minimum eis.
- Parkeren als gebouwde voorziening te realiseren (onder dan wel bovengronds) en daarmee geen zichtbare auto's op maaiveld.

4.3. Financiële kenmerken van de gemaakte kostenopstellingen

Onderstaand zijn de financiële kenmerken opgesomd zoals die zijn toegepast bij de kostenopstellingen bij alle uitgewerkte varianten:

- all-in benadering: alle kapitaal- en exploitatielasten zijn meegenomen (dus inclusief schoonmaak / servicekosten / energiekosten / onderhoud gebouw en installaties);
- lineaire afschrijving en termijnen conform financieel beleidskader;
- grondkosten activeren en niet afschrijven, wel rentevergoeding (3,75%);
- grondkosten locatie dependance en huidige locatie betreffen, aangezien dit al eigen grond is, de kosten van bouwrijp maken en resterende boekwaarde. Aangezien de boekwaarde nihil is betreft het enkel de kosten bouwrijp maken. Het monument heeft wel een kleine boekwaarde, maar doet in de varianten niet mee en is derhalve buiten de berekeningen gehouden.
- gerekend met interne financiering (3,75%) in plaats van goedkopere externe financiering BNG (1,8% per jaar).
- gerekend met rentevergoeding (3,75%) over onttrokken eenmalige middelen
- bouwkosten per m² voor alle nieuwbouwvarianten gelijk, voor renovatie en transformatie naar behoefte;
- kosten tijdelijke huisvesting (bij renovatie) meegenomen;
- niet verrekenbare BTW bij eigendom is meegenomen (2,5% van 21%);
- bij huur variant Kerkplein BTW compensatie gedurende 10 jaar meegenomen (30%);
- exploitatiekosten met voldoende marge geïndexeerd (2% per jaar);
- voldoende marge opgenomen i.r.t. marktontwikkelingen en tegenvallers;
- gerekend met aanvullend renterisico van 0,25% en aanvullend prijsrisico van 1,00% over de investering conform gemeentelijke spelregels,

4.4. Varianten vergeleken

In het onderstaande overzicht zijn de verschillende varianten op een gelijkwaardige manier met elkaar vergeleken op het niveau van de structurele / jaarlijkse kosten. Hieruit kan

worden afgeleid dat alle varianten behoudens die van de huurvariant binnen de kaders van het beschikbare budget vallen. Spelbreker bij de huurvariant is de noodzakelijke BTW compensatie van circa 30% op de huur gedurende de eerste 10 jaar, conform de spelregels van de Belastingdienst.

De benodigde kosten voor onder andere tijdelijke huisvesting en de aankoop van grond zijn meegenomen in de kostenopstelling.

	Jaarlijkse kosten 2016	Jaarlijkse kosten 2017	Binnen budget
Stadhuis renovatie	€ 725.000,-	€ 700.000,-	✓
Stadhuis transformatie	€ 805.000,-	€ 870.000,-	✓
Kerkplein koop	€ 845.000,-	€ 940.000,-	✓
Kerkplein huur	€ 1.175.000,-	€ 1.140.000,-	✗
Nieuwbouw huidige locatie	€ 845.000,-	€ 855.000,-	✓
Havenkom dependance	€ 845.000,-	€ 865.000,-	✓

Zoals eerder aangegeven heeft een herijking plaats gevonden van de kosten. De bouwkosten en kosten inbouw en eerste inrichting zijn voor alle varianten aangepast aan de marktomstandigheden. Daarnaast zijn de hiervoor vermelde kenmerken aangepast. Voor de varianten Nieuwbouw huidige locatie en Havenkom dependance zijn de grondkosten aangepast. Andere aanpassingen die generiek voor alle varianten op een gelijke wijze zijn doorgevoerd betreffen de inzet van de eenmalige middelen om inbouw en eerste inrichting van te financieren. Tot slot is het tempo van de opbouw van de onderhoudsmiddelen iets lichter gemaakt voor de eerste jaren, aangezien voor alle varianten sprake is van een situatie waarbij de huisvesting of net is gerenoveerd / getransformeerd of nieuw gerealiseerd.

Zoals zichtbaar in de tabel pakt de uitwerking van de financiële bijstellingen verschillend uit voor de varianten. De verschillen kunnen in hoofdlijn als volgt worden verklaard:

Stadhuis renovatie: financieren van inrichting uit eenmalige middelen heeft een groter effect dan bijstelling bouwkosten.

Voor Stadhuis transformatie geldt het omgekeerde. De bouwkosten en rente wegen juist zwaarder dan financiering van inrichting uit eenmalige middelen. Dat geldt evenzo voor Kerkplein koop. Kerkplein koop kent ook de hoogste grondkosten, aangezien deze aangekocht moet worden van private eigenaren.

Kerkplein huur is gecorrigeerd op verplaatsen van een deel van de onderhoudskosten van huurder naar eigenaar.

Nieuwbouw huidige locatie heeft gelijke effecten als Transformatie en Kerkplein koop, maar profiteert van lagere grondkosten, aangezien enkel de kosten van bouwrijp maken volgens

de vigerende rekenregels meetellen en niet aanvullend hoeft te worden betaald voor aankoop grond.

geld ook voor Havenkom dependance, maar daar zijn de kosten van bouwrijp maken weer net iets hoger dan nieuwbouw op de huidige locatie. De boekwaarde van zowel het huidige stadhuis (behoudens het monument) en de dependance zijn nihil.

4.5. Financiële ruimte

Inmiddels zijn alle betrokken partijen het unaniem eens dat nieuwbouw op de locatie Havenkom dependance de voorkeursvariant is voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

Zoals aangegeven blijft deze variant binnen budget en is sprake van structurele financiële ruimte van € 945.000,- - € 865.000,- = € 80.000,- per jaar. Deze kan worden aangewend ten behoeve van de algemene bezuiniging op de gemeentelijke begroting.

5. Vervolgtraject

Na een positief besluit over het totale onderzoek ziet het vervolgtraject voor de verschillende locaties er globaal als volgt uit:

Huis van de Stad (en andere onderdelen Havenkom)

Opstellen van het projectplan voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw en inrichten van de projectorganisatie. Onderdeel hiervan zal zijn:

- Benaderen van potentiële partners en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met partners die zich hier willen huisvesten en ook daarvoor middelen hebben. Surplus van de 1.000 m² die niet wordt afgenomen omzetten naar woningontwikkeling
- Opstellen van het integraal programma van eisen voor het huis van de stad en de openbare ruimte
- Opstellen van het integraal programma van eisen voor de partners
- De totale parkeerbehoefte bepalen aan de hand van de invulling van de 1.000 m²
- De aanpak van de woningontwikkeling op deze locatie bepalen al dan niet gecombineerd met de woningontwikkeling op de huidige locatie van het stadhuis (in samenhang met een marktconsultatie)
- Een volledige risicoanalyse maken (moet ook integraal voor de gehele ontwikkeling met de overige partijen).
- Het bronpunt als deelproject of separaat project inrichten
- Het bestemmingsplan(en) aanpassen
- Een beeldkwaliteitplan opstellen (ook voor de ontwikkeling van de woningen en openbare ruimte havenkom)
- De aanbestedingsstrategie bepalen (zelf / design and build / eigen architect) voor gebouw, interieur en openbare ruimte. Huis van de Stad in alle gevallen Europees aanbesteden.
- Exploitatie parkeergarage bepalen (zelf / aansluiten bij exploitant Kerkplein c.s.)
- Financieren verder uitwerken zowel t.a.v. opbrengsten, baten, stichtingskostenraming (deel) projecten
- Inrichten van de projectorganisatie, taken projectbewaking, mandatering
- Aansturing van de gemeentelijke publieke taken
- Communicatie intern organisatie en extern burgers en omwonenden (voorlichtings- en informatie avonden.
- Vertalen van de businesscase/ambitie/beleidsbesluiten naar de kaders voor het project,
- Planning: het opstellen van een integrale planning met als hoofdonderdelen ontwikkeling van het gebouw, de organisatie (ontwikkeling) en de bestuurlijke besluitvorming en vergunning trajecten
- Contractbeheersing en juridische zaken
- Samenhang met de overige ontwikkelingen (kerkplein, woningbouw, recreatie, huidige industrie/bedrijvigheid

Vorbereidingskrediet

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is een voorbereidingskrediet nodig van € 500.000,-. Dit voorbereidingskrediet voorziet in alle werkzaamheden zoals hiervoor

genoemd tot aan het moment van (voorgenomen) gunning aan geselecteerde marktpartij(en). De gunning zal dan pas plaats vinden nadat het budget voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project wordt vrijgegeven door de raad. Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de algemene reserve en worden overgeheveld op het moment dat er een grondexploitatie is geactiveerd.

Huidige locatie Stadhuis

Deze locatie kan pas worden ontwikkeld als het nieuwe Huis van de Stad is gerealiseerd en de gemeente het huidige stadhuis heeft verlaten en ontmanteld. Voor de aanpak van deze ontwikkeling zal een plan van aanpak worden opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden tegen elkaar worden afgezet voor ontwikkeling met voor en nadelen en een risicoparagraaf. Daarbij zal tevens moeten worden bepaald of het monument wordt verkocht, verhuurd of zelf in exploitatie blijft bij de gemeente.

Kerkplein

Het Kerkplein is een private ontwikkellocatie. Om de kwaliteit te borgen die door alle betrokken partijen tijdens de onderzoeksfase is onderschreven wordt sterk aangeraden om onder de auspiciën van de huidige projectorganisatie het beeldkwaliteit plan voor deze locatie uit te werken.

Verdere aandachtspunten zijn:

- het actualiseren van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- het aangaan van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de realisatie en de exploitatie van het bronpunt parkeren;
- het borgen van de financiering van het bronpunt.

Bijlagen

1. Indicatieve Ruimtestaat
2. Brief regiegroep binnenstad
3. Beoordelingsmatrix

Bijlage 1 – Ruimtestaat

Ruimtestaat Huis van de Stad (voorlopig)

Fase:

initiatiefase

datum:

6-sep-16

omschrijving ruimte factor	stuks	m2/s	m2 FNO	m2 VVO 1,2	m2 BVO 1,3	opmerking
CENTRALE HAL/ PUBLIEKSGEBIED			186	223	242	
entree en centrale hal	1	60	60	72	78	
koffieautomaat	1	1	1	1	1	
serviceunit (kopieer en print)	1	3	3	4	4	
sanitaire voorziening publiek (MIVA)	1	3	3	4	4	
BESTUURLIJK GEBIED			242	290	315	
foyer, garderobe	1	10	10	12	13	
raadszaal	1	150	150	180	195	
opslag vergadermeubilair/ receptiemateriaal	0	10	0	0	0	
griffier	1	8	8	10	10	
commissieruimte / vergaderruimte raad	1	40	40	48	52	
collegiekamer	0	30	0	0	0	
leeskamer	0	24	0	0	0	
werkkamer burgemeester	1	15	15	18	20	
werkkamer wethouders	0	12	0	0	0	
bodekamer	1	10	10	12	13	1
koffieautomaat	1	1	1	1	1	
serviceunit (kopieer en print)	1	3	3	4	4	
sanitaire voorziening (D/H/MIVA)	1	5	5	6	7	
fractiekamers						
trouwzaal						
ondertrouw						
WERKGEBIED						
werkplekken	155		1289	1546	1675	
personeelsingang	1					
werkplekken medewerkers	130	8	1040	1248	1352	
werkplekken gastgemeente	11	8	88	106	114	
werkplekken externen	8	8	64	77	83	
werkplek burgemeester	1	18	18	22	23	
aanlandplekken/ lounge/ combinatie/ informele plekken	5	5	25	30	33	
koffieautomaat	4	1	4	5	5	
serviceunit (kopieer en print)	4	8	35	42	45	1
werkkasten	4	3	12	14	16	
sanitaire voorziening (D/H/MIVA)	1	3	3	4	4	
vergadervoorzieningen			200	240	260	
vergadervoorziening 12 persoons	0	24	0	0	0	
vergadervoorziening 8 persoons	10	15	150	180	195	
vergadervoorziening 4 persoons	5	10	50	60	65	
vergadervoorziening 2 persoons	0	6	0	0	0	
instructielokaal	0	12	0	0	0	
facilitaire ruimten			177	212	230	
postkamer/tafel	0	10	0	0	0	
kolfruimte/ EHBO ruimte/ rustruimte	1	8	12	14	16	
eet/werkcafe	1	130	130	156	169	
douche en kleedruimte	1	5	5	6	7	
reporuimte	1	30	30	36	39	
opslag en overig			119	143	155	
expeditieingang	0	6	0	0	0	
opslag						
communicatie en technisch beheer	0	15	0	0	0	
ICT	0	10	0	0	0	
repro en kantoorartikelen	0	15	0	0	0	
schoonmaakartikelen	1	20	20	24	26	
koffieautomaten	0	3	0	0	0	
algemeen	0	10	0	0	0	
meubilair	0	10	0	0	0	
afval ruimten	0	6	0	0	0	
SER, MER en overige computerruimten	1	24	24	29	31	
werkplekken MER	0	14	0	0	0	
archief ruimte	1	75	75	90	98	
Totaal gemeentelijk gedeelte			2213	2655	2876	afgerond 2875 m2
STALLING			0	0	0	
personeenauto's werknemers/bezoekers	0	0	0	0	0	75 plaatsen
fietsenstalling	0	120	0	0	0	80
trafo	0	10	0	0	0	
noodaggregaat	0	10	0	0	0	

Maatschappelijke organisaties			0	0	0
totaal			0	0	0
Totaal Huis van Nijkerk			2213	2655	2876

Reactie regiegroep voor de binnenstad: variantenstudie stadhuis

De werkgroepen binnenstad zijn gevraagd om de verschillende varianten voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad te voorzien van commentaar. Om te kunnen toetsen aan de uitgangspunten van het visiedocument "Aantrekkelijk Nijkerk" is aan het begin van het proces een zestal criteria geformuleerd en vastgesteld. Er wordt derhalve gescoord op bestemming, verblijven, aanbod, historie, verkeer, en samenhang. Voor de beoordeling is afgesproken dat wordt aangegeven of aan de voorwaarden kan worden voldaan of niet.

In de verkenning van de mogelijke varianten voor de ontwikkeling van het stadhuis, hebben een vijftal leden van de werkgroepen binnenstad deelgenomen in de studiegroep. Zij hebben input kunnen geven ten aanzien van de visie en achtergronden bij de ontwikkelingen van de diverse varianten. Door de tijdsdruk en de gebezigde opzet, waarin verschillende rollen zijn toebedeeld en bovendien gewerkt is met een klein en groot comité was het soms lastig om als een samenhangende delegatie te kunnen functioneren. Dit heeft ertoe bijgedragen dat de toen nog op te starten werkgroepen voor het kerkplein en Havenkom ook betrokken zijn. De uitkomst van hun proces is, na spiegeling aan de hoofdlijnen van de visie door de regiegroep overgenomen in deze reactie.

Het bijgevoegde schema "reactie werkgroepen binnenstad" laat zien dat zowel nieuwbouw op locatie Kerkplein als wel bij de Havenkom strikt genomen voldoet aan alle criteria. De renovatie variant scoort op geen enkel punt voldoende en lijkt geen positieve bijdrage te genereren voor de ontwikkeling van de binnenstad, havenkom of kerkplein. Strikt genomen scoren nieuwbouw bij de Havenkom of het Kerkplein gelijkwaardig.

Bijkomende factoren bepalen dan de keuze. Mogelijkerwijs is het ontbreken van een impuls door een huis van de Stad voor de Havenkom een grotere bedreiging dan voor het Kerkplein. Het ontwikkelen op het Kerkplein blijkt een complexer proces met meer variabelen, zoals de hieronder genoemde discussie over verkeer. Voor het Kerkplein zijn duidelijk zorgen ten aanzien van de voorgestelde alternatieven en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Het realiseren van een bronpunt voor ondergronds parkeren en de daaraan gekoppelde opwaardering van de openbare ruimte blijft een unieke mogelijkheid, die naar onze mening niet gemist mag worden. Ontwikkeling bij de Havenkom creëert kansen voor terugdringen van snelverkeer op de binnenstadsring en langs de Havenkom, mits in de uitgangspunten de juiste voorwaarden zijn verwerkt. Daaronder valt het realiseren van een 'bronpunt' middels ondergronds parkeren, toegang vanuit de buitenring en het inrichten van een autovrije zone rond de havenkom. Beide nieuwbouwvarianten bieden extra kansen voor de verbinding van de Havenkom met het centrum door het vrijkomen van de oude locatie.

In de discussie blijkt des te meer dat ontwikkeling Havenkom en Kerkplein sterke samenhang vertoont. Keuzes ten aanzien van functies, openbare ruimte, relatie tot het centrum, verkeersafhandeling en parkeervoorzieningen beïnvloeden ook de kwalitatieve mogelijkheden van de andere locatie. Wij bevelen stellig aan de ontwikkeling van beide gebieden in uitdrukkelijke samenhang te beschouwen en te realiseren. Dat geldt ook ten aanzien van het scheppen van de financiële randvoorwaarden.

Steeds terugkerend is een patstelling ten aanzien van de verkeersafhandeling voor de hele kern van Nijkerk en de toevoerwegen, inclusief de binnenstadsring. Duidelijk is dat het ontbreken van een verbinding aan de oostelijke zijde van de kern van Nijkerk node wordt gemist. Op het ontwikkel-potentieel en leefklimaat voor de binnenstad, havenkom en het kerkplein heeft dit grote invloed, evenals op de huidige en toekomstige verkeersveiligheid in en rond het centrum en de toegangswegen. Bijvoorbeeld op het traject Oranjelaan-Hoefslag bestaat nu al een onveilige situatie, die in vrijwel alle scenario's zal verergeren.

In de bijlage treft u, zoals afgesproken, het ingevulde schema met betrekking tot de varianten, aangevuld met een kort resumé ten aanzien van de genoemde consequenties. We hechten aan integraal overnemen van het schema. Als achtergrond is in de bijlage ook het advies van de werkgroepen voor Havenkom en Kerkplein toegevoegd.

namens de regiegroep binnenstad Nijkerk,

Hiltjo Graafland .

	Varianten	Stad	Havenkom
	Omschrijving		
Stedenbouwkundig kader	massa passend bij de locatie	☐	Goed inpasbaar, vetrekpunt is eigen gezicht havenkom (lees: industrieel verleden) met aansluiting op de historische binnenstad
	verkeerskundige ontsluiting	☐	Inpasbaar en kan bij integrale ontwikkeling eerste fase Havenkom worden meegewogen.
	parkeerbehoefte passend bij gewenst programma	☐	Inpasbaar, d.m.v. ondergrondse parkeervoorziening, voorstel deze te ontsluiten via de verbinding verlengde Bruin Slotlaan en Oostkadijk
	beeldkwaliteitsstudie	☐	In sterke samenhang met karakter historische binnenstad Nijkerk, kansrijk om kerk goede inbedding (openbare ruimte) te geven
Totale plangebied	Haalbaar project met gemeentelijke huisvesting	nvt	✓
	Haalbaar project zonder gemeentelijke huisvesting	nvt	✓ Herontwikkeling havenkom lastiger door "verlies" van trekker Stadhuis
	Ingebruikname 2020 haalbaar	Tijdelijke huis	✓ Ja, mits planologische procedures gestaag doorlopen kunnen worden
	Passend binnen stedenbouwkundig kader	nvt	✓ Past binnen ambtelijke visie havenkom
	Haalbaar irt vergunningen	nvt	✓ Kantoorfunctie wel, voor woningbouw/maatschappelijke functies mogelijk extra procedure(s) by irt geluid
	Haalbaar irt omgevingsfactoren	nvt	✓
	Afhankelijkheden en risico's planontwikkeling	nvt	✓ Bodemverontreiniging, totale ontwikkeling havenkom
Huisvesting beter past	ruimtelijk programma past op bgg	☒	☒
	ruimtelijk programma past op bgg + 1e verdieping	☒	✓ Mogelijk in 2.350 m2 BVO
	functionaliteit dienstverlening gewaarborgd	☐	✓ Raadzaal op begane grond mogelijk en ambitie dienstverlening realiseerbaar.
	functionaliteit HNW gewaarborgd	☒	✓ Bestaande stru
	technische kwaliteit goed	☒	✓ Volledige vrijheid
Ingebruikname eind 2020	voor	☒	✓ Bestemmingsplan wijzigen en draagvlak omwonenden.
Flexibiliteit de toekomst	naar	☒	✓ Volledige vrijheid
	compartimenterbaar / voordeuren	☐	✓ Volledige vrijheid
Duurzaamheid	energieneutraal	☒	✓ Gemeentelijke duurzaamheidsambitie haalbaar
Exploitatiekosten	Eigendom binnen budget	☒	✓ is al eigendom
	Huurvariant binnen budget	nvt	nvt
Parkeeroplossingen (toegevoegd criterium)	binnen bouwvolume	☒	✓ Binnen footprint
			✓ Binnen footprint in ondergrondse garage.

Bijlage 2



Parkeren Nijkerk

Parkeerbalans binnenstad Nijkerk 2016

projectnummer 270094
2 december 2016

Parkeren Nijkerk

Parkeerbalans binnenstad Nijkerk 2016

projectnummer 270094

2 december 2016

Auteurs

Werkgroep Verkeersplan binnenstad Nijkerk: Henk van den Boom, Jan van den Brink, Jan Gardebroek, Mirjam van Midden, Peter Schraeverus, Hiltjo Graafland, Riet van Bokhorst, Paul Verhoog, Gerwin Poolen

Gemeente Nijkerk: Hans Dobbenberg, Betsy Jansen

Antea Group: Peter Heuven

Opdrachtgever

Werkgroep Verkeersplan binnenstad Nijkerk

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave		Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Werkwijze	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Situatie 2016	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Parkeerdruk weekdagen	4
2.3	Conclusie	4
3	Toekomstige situatie	5
3.1	Waar verdwijnen parkeerplekken op maaiveld en hoeveel?	6
3.2	Praktische uitwerking: Hoe benutten we restcapaciteit Oosterpoort- en Wheempleingarage?	7
3.3	Wat en hoeveel bouwen?	8
3.4	Detailuitwerking	9
4	Advies	9

1 Inleiding

Het platform binnenstad Nijkerk wil van het centrum een trekpleister in de regio maken waar bewoners én bezoekers graag zijn of naartoe gaan. Door het versterken van het monumentale, historische, karakter en herstel van het oude stratenpatroon, in combinatie met het ontstaan van een goede balans tussen bedrijvigheid en belevingswaarde, willen we de binnenstad van Nijkerk uit laten groeien tot een aantrekkelijke plek om te winkelen, te werken, te ontspannen en te wonen. De combinatie van een gevarieerd winkelaanbod, cultuur, ontspanning, historisch karakter en bereikbaarheid, moet van de binnenstad een aantrekkelijk, dynamisch gebied maken. Hier horen ook kwalitatief hoogwaardige parkeervoorzieningen maken onderdeel uit van de visie. Een compleet en actueel beeld van de bestaande parkeerdruk ontbreekt echter.

1.1 Werkwijze

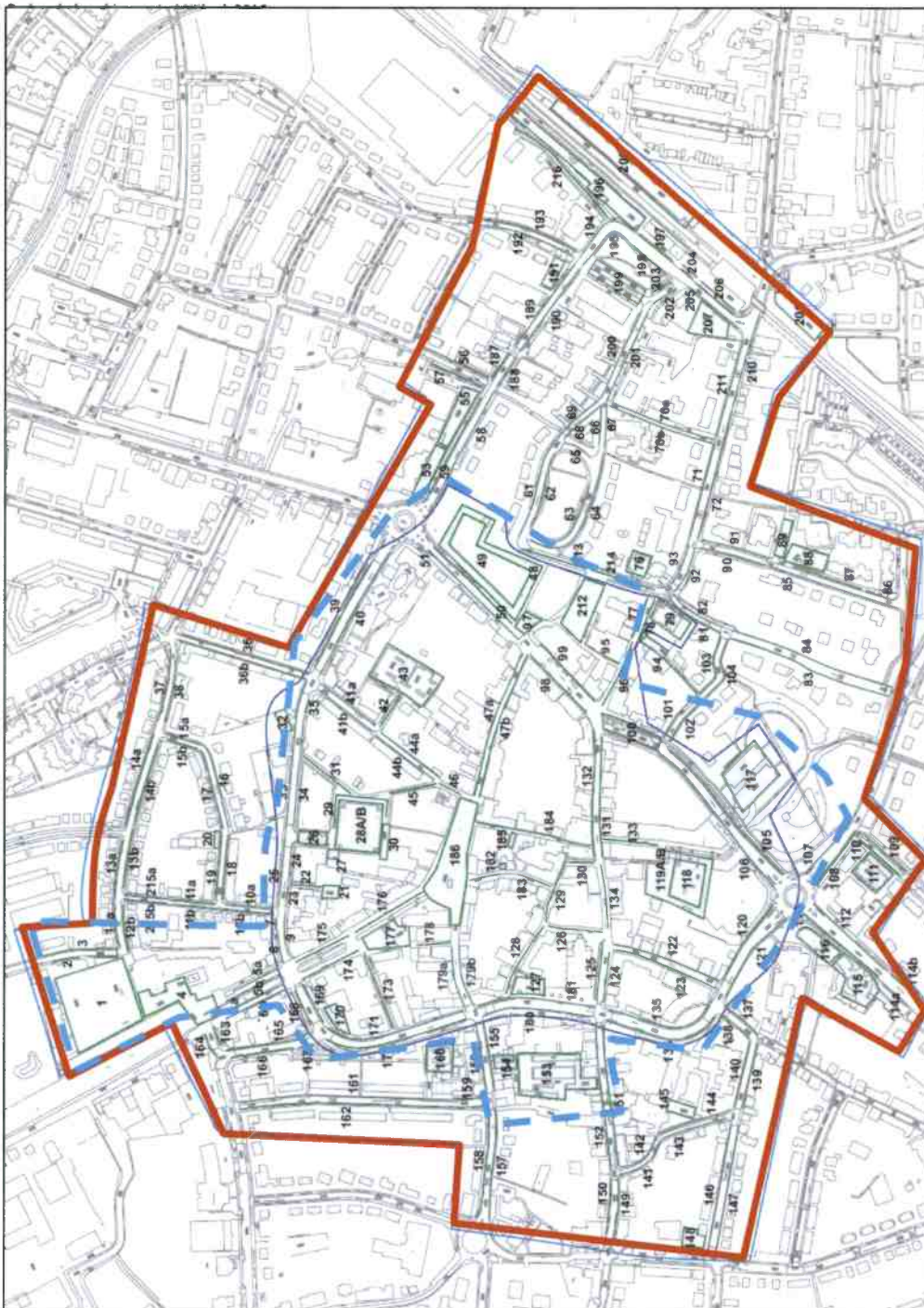
Om meer zicht te krijgen op het gebruik van de parkeervoorzieningen en de parkeerdruk in de stad is parkeeronderzoek uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit het in kaart brengen van de beschikbare parkeercapaciteit (per wegsectie en weghelft tussen wegaansluitingen) en het registreren van de parkeerdruk in het gehele onderzoeksgebied op alle openbare parkeergelegenheden (inclusief publieke parkeergarages):

- Nachtsituatie (00.00 – 6.00 uur)
- Werkdagmiddagsituatie (12.00 – 17.00 uur)
- Koopavondsituatie (18.00 – 20.30 uur)
- Zaterdagmiddagsituatie (12.00 – 17.00 uur)

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten is de zaterdagmiddagmeting op 2 verschillende dagen uitgevoerd. Aan de hand van een inventarisatie van te voorziene ruimtelijke ontwikkelingen is vervolgens een doorkijk gegeven naar de toekomstige parkeerbehoefte en –capaciteit.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de resultaten van de parkeerdrukmeting en geeft een beeld van de huidige verkeersdruk op verschillende momenten in de week. Hoofdstuk 3 geeft een doorkijk naar de toekomstige parkeerbehoefte.



Figuur 1: Onderzoeksgebied (rood) en centrumgebied (lichtblauw)

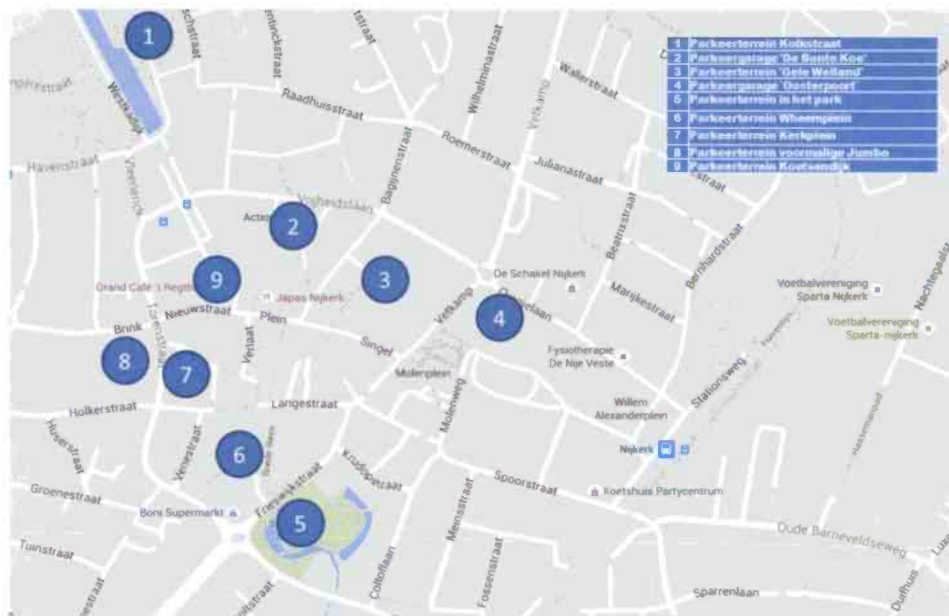
2 Situatie 2016

2.1 Algemeen

De parkeerdrukmetingen zijn verricht op 11, 14, 17 en 18 juni 2016. De hoogst gemeten parkeerdruk is waargenomen op een zaterdag (18 juni). Ten tijde van deze meting werd in het centrumgebied (zie figuur 1) in totaal 62% van de totale parkeercapaciteit (maaiveld en gebouwde voorzieningen) bezet. Daarbij is wel sprake van grote verschillen tussen de verschillende locaties: De drukst bezette parkeergarage is de Bonte Koe garage met een bezetting van meer dan 100%¹ op koopavond (hoogste gemeten bezetting bedroeg 102% tijdens de koopavond). Op zaterdagen was de parkeerdruk erg hoog op maaiveld (89%) en grotere parkeerterreinen rondom de voormalige Jumbo (bezetting van meer dan 100%).

Omschrijving	Capaciteit	Zaterdag		Dinsdag		Dinsdag		Vrijdag		Zaterdag	
		11 jun 14:00 - 15:00 uur	absoluut %	14 jun 00:00 - 06:00 uur	absoluut %	14 jun 14:00 - 15:00 uur	absoluut %	17 jun 19:00 - 20:00 uur	absoluut %	18 jun 15:00 - 16:00 uur	absoluut %
1 Parkeerterrein Kolkstraat (bij gemeentehuis)	118	32	27%	9	8%	136	115%	25	21%	47	40%
2 Parkeergarage 'De Bonte Koe'	132	118	89%	30	23%	68	52%	134	102%	106	80%
3 Parkeerterrein 'Gede Wolden'	65	37	57%	17	26%	44	68%	43	66%	38	58%
4 Parkeergarage 'Oosterpoort'	327	105	32%	0	0%	58	18%	123	38%	99	30%
5 Parkeerterrein in het park (langs Frieswijkstraat)	52	29	56%	1	2%	16	31%	12	23%	33	63%
6 Parkeerterrein Wheemplan	163	80	49%	20	12%	74	45%	67	41%	110	67%
7 Parkeerterrein op hoek Gasthuisstraat (schuif tegenover bakken)	22	18	82%	16	73%	10	45%	18	82%	20	91%
8 Parkeerterrein tussen Holkerstraat en Brink (oude Jumboterrein)	78	83	106%	18	23%	55	71%	68	87%	88	113%
9 Parkeerterrein Koatsendijk	28	23	82%	17	61%	15	54%	34	121%	21	75%
0 Maaiveldplekken	176	121	68%	94	53%	107	61%	120	68%	156	88%
Totaal	1161	647	56%	222	19%	384	33%	644	56%	719	62%

Tabel 1: Parkeerbalans 2016: Parkeercapaciteit en bezetting op verschillende momenten in week 23 en 24



Figuur 2: Grote parkeerlocaties en -garages in binnenstad Nijkerk

2.2 Parkeerdruk weekdagen

Naast de eerder genoemde grotere parkeerlocaties en –garages bevinden zich verspreid door het centrum in het onderzochte gebied in totaal 176 parkeerplekken op maaiveld. Dit is exclusief plekken bestemd voor invaliden, vergunninghouders, private terreinen en de parkeervoorzieningen rondom station Nijkerk.

Op zaterdagmiddag is de parkeerdruk op maaiveld met 89 % het hoogst. De aanwezigheid van zowel bewoners (vergunninghouders) als binnenstadsbezoekers is hier vermoedelijk debet aan.

Zaterdag 11 & 18 juni (middag)

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten zijn op twee zaterdagen metingen verricht: Uit de meting blijkt een relatief groot verschil tussen de gemeten parkeerdruk op de twee zaterdagen. De gemiddelde parkeerbezetting bedroeg op 11 juni 56% tegen 62% op 18 juni².

Op de drukste zaterdag bleek gemiddeld 89% van de straatparkeerplekken bezet. De Bonte Koe garage kende op beide zaterdagen een bezetting van 80% of hoger.

Dinsdag 14 juni (nacht)

In de nachtelijke periode bleek 53% van de straatparkeerplekken bezet. In totaal werd 19% van het parkeerareaal (inclusief grotere parkeerlocaties en –garages) bezet. De bezetting is logischerwijs het hoogst in deelgebieden met relatief veel woningen.

Dinsdag 14 juni (middag)

Op deze reguliere werkdag werd in totaal 50% van het parkeerareaal bezet. Het parkeerterrein bij het gemeentehuis (Kolkstraat) kende daarbij de hoogste parkeerdruk met een bezetting van 115%.

Vrijdag 17 juni (koopavond)

Tijdens de koopavond is een gemiddelde parkeerdruk geconstateerd van 55%. Daarbij was 68% van de parkeerplekken op maaiveld bezet. De parkeergarages Bonte Koe en het parkeerterrein bij de voormalige Jumbo locatie kenden daarbij een bezetting van meer dan 80% (respectievelijk 102% en 87%).

2.3 Conclusie

Per saldo is, op basis van de huidige parkeervraag en –capaciteit, gemiddeld gezien sprake van een overcapaciteit aan parkeerplekken in de binnenstad van Nijkerk. De parkeerdruk verschilt hierbij wel sterk per locatie. Op diverse grotere parkeerlocaties zoals de Bonte Koe, Koetsendijk en de locatie voormalige Jumbo zijn op piekmomenten (te) hoge parkeerbezettingen gemeten van meer dan 80%. Andere terreinen en garages laten daarentegen (ook op piekmomenten) een forse onderbezetting zien.

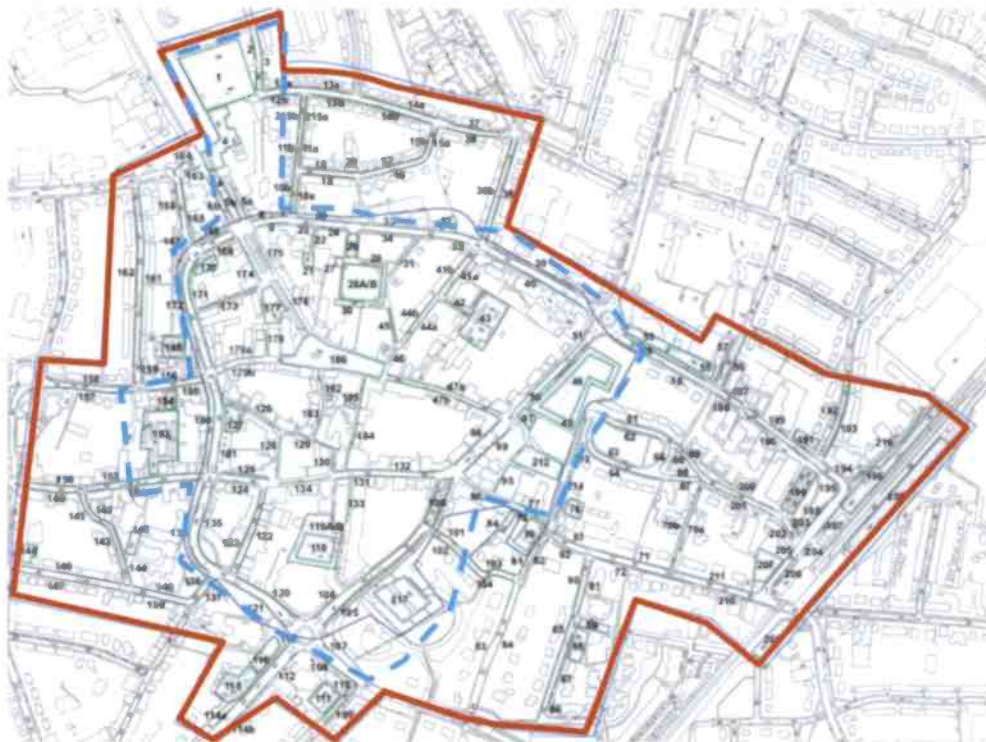
Ook de parkeerdruk op het maaiveld (straatparkeerplekken) verschilt per locatie. Toch is daar geen sprake van onderbenutting met een maximale parkeerdruk (op zaterdagen) van 89%.

² Zaterdag 18 juni kan als piekmoment worden beschouwd omdat het de dag voor vaderdag betrof

3 Toekomstige situatie

In het Verkeersplan Binnenstad Nijkerk is specifiek ingegaan op de het aspect parkeren. Aan de hand van parkeerdrukmetingen zijn uitspraken gedaan over de effecten van het opheffen van parkeerplekken op maaiveld, toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de noodzaak om het verlies aan parkeerruimte te compenseren.

Om het verlies aan parkeerruimte te compenseren wordt in het Verkeersplan uitgegaan van de realisatie nieuwe bronpunten nabij het Kerkplein en bij de Havenkom. Bij de herontwikkeling van deze locaties zal rekening gehouden moeten worden met het faciliteren van voldoende parkeercapaciteit zodat de functie van de locaties als bronpunt gefaciliteerd kan worden.

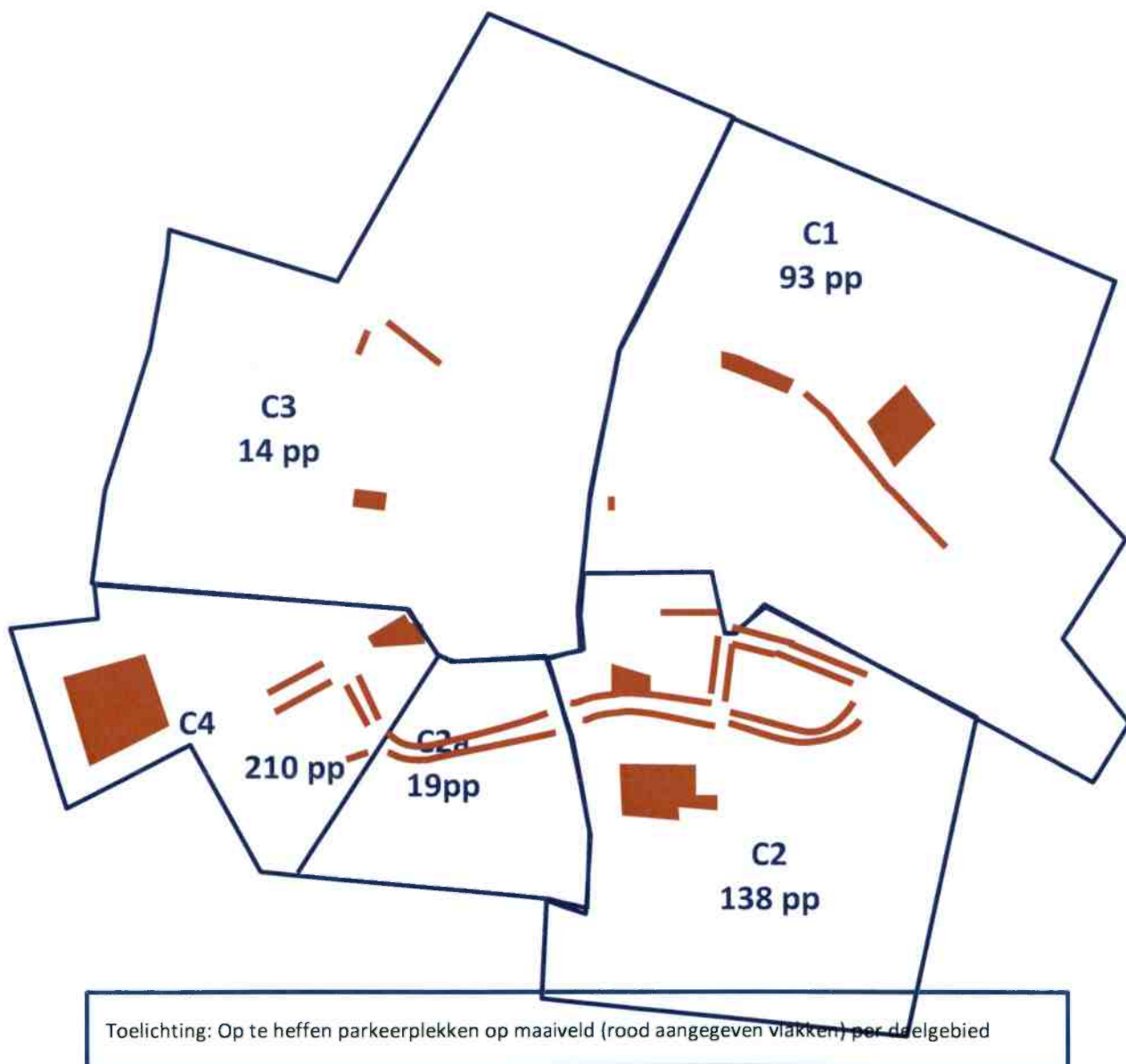


Figuur 3: Onderzoeksgebied (rood) en centrumgebied (lichtblauw)

In deze parkeerbalans wordt de noodzaak om parkeerruimte te compenseren nader toegelicht. Achtereenvolgens is geconcretiseerd waar, in lijn met de uitgangspunten uit het Verkeersplan binnenstad Nijkerk, parkeerplekken op maaiveld opgeheven moeten worden. Uitgaande van een beter gebruik van onbenutte parkeercapaciteit en de voorziene nieuwbouw van parkeergelegenheden is vervolgens, per deelgebied beschreven hoeveel parkeerplekken in theorie gecompenseerd moeten worden. Aansluitend is vanuit een praktische invalshoek beschreven waar en hoeveel parkeerplekken gecompenseerd kunnen en moeten worden en of er alternatieve oplossingsrichtingen mogelijk zijn met een gefaseerde aanpak.

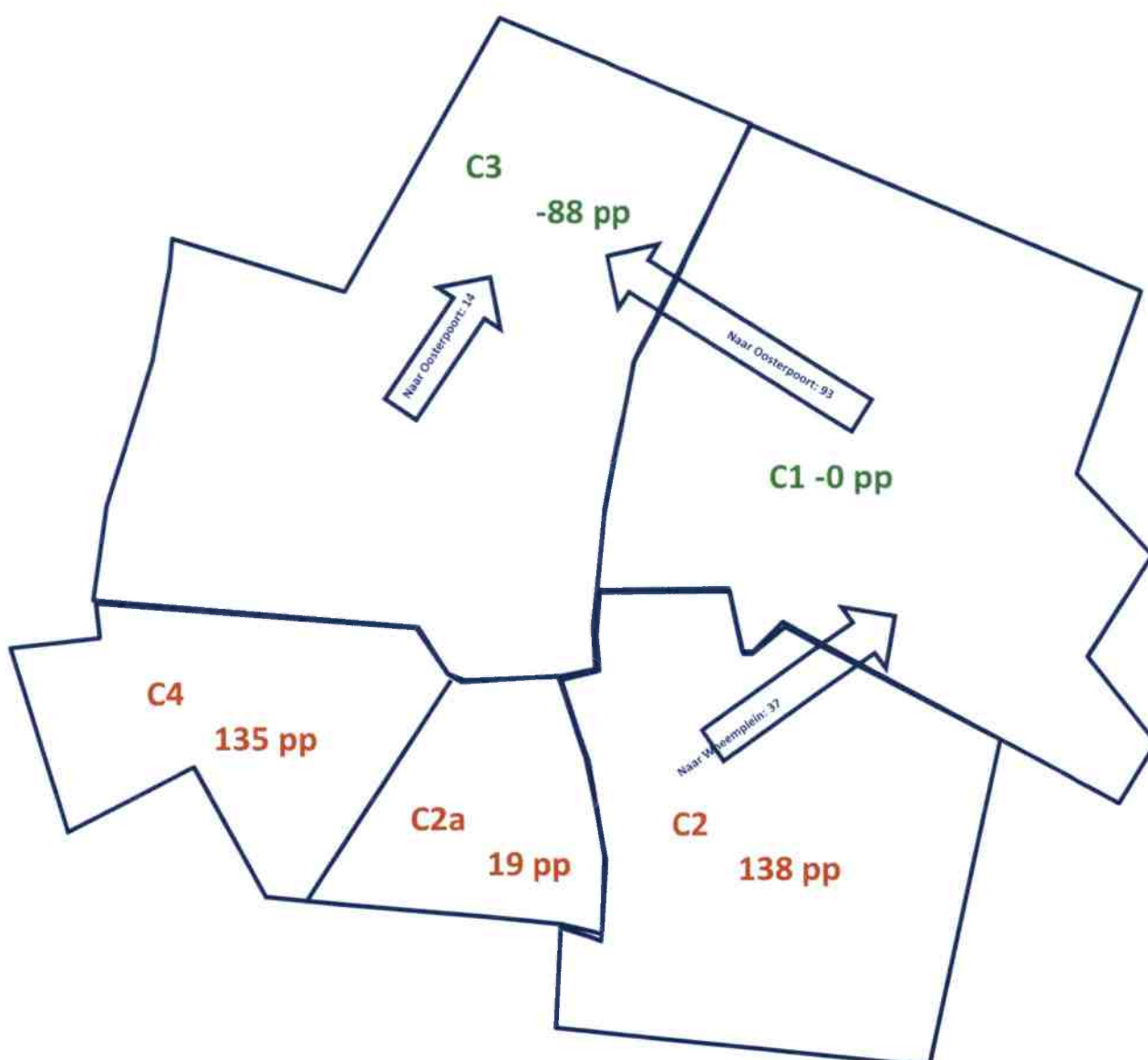
3.1 Waar verdwijnen parkeerplekken op maaiveld en hoeveel?

Zone	Aantal op te heffen maaiveldplekken
C1	93
C2	138
C2a	19
C3	14
C4	210
Totaal	474



3.2 Praktische uitwerking: Hoe benutten we restcapaciteit Oosterpoort- en Wheempleingarage?

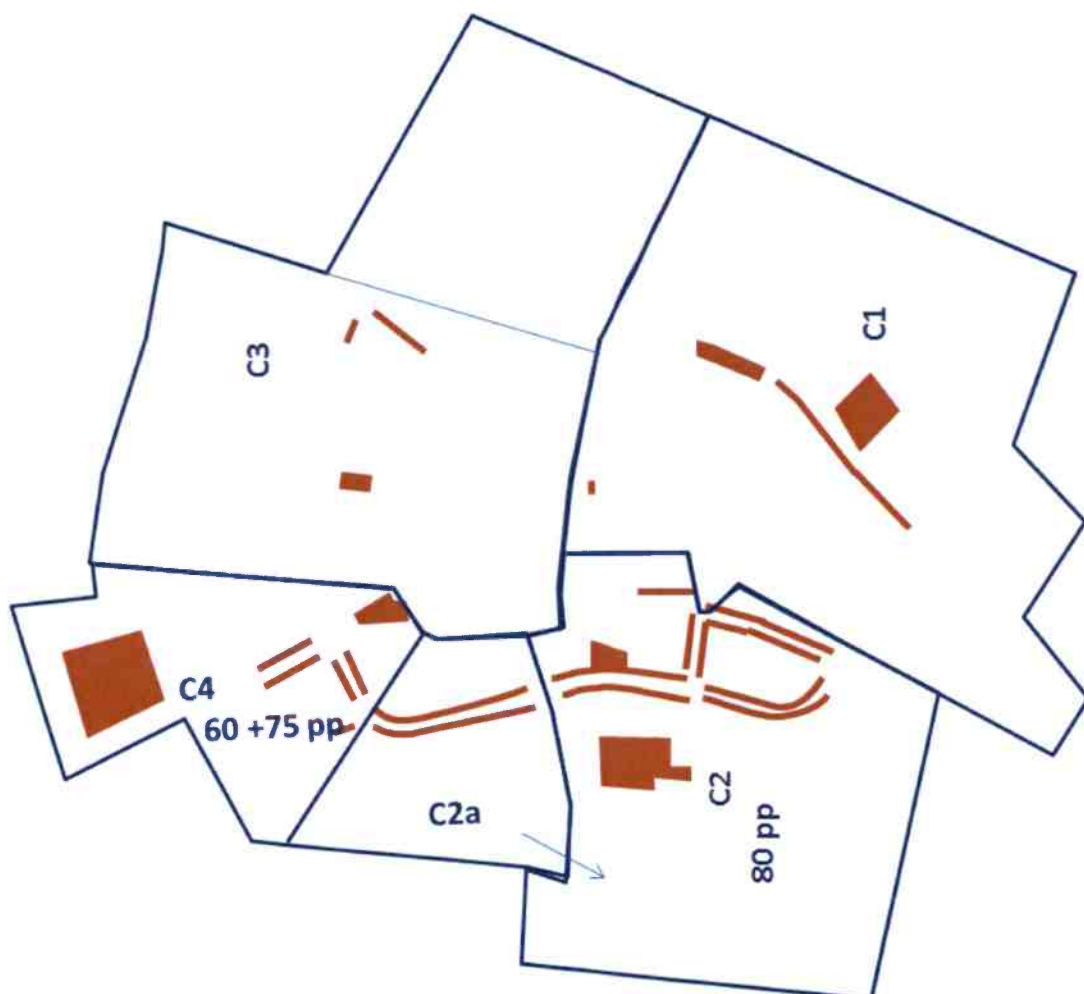
Omgeving	Aantal op te heffen plekken	Te verschuiven	Waar te verschuiven	Theoretische restopgave
Wheemplein	93	93	oosterpoort	0
Kerkplein	138 + 19 = 157	37	wheemplein	120
Bonte koe/oosterpoort	14	14	oosterpoort	0
Havenkom	210	75	nieuwe garage huis van de stad	135



Toelichting: Theoretisch tekort (rood) en overschot* (groen) per deelgebied waarbij met de pijlen is aangeven waar naar uitgeweken zal worden voor compenserende parkeerruimte (90% bezetting)

3.3 Wat en hoeveel bouwen?

Zone	Omgeving	Aantal op te heffen plekken	Theoretische restopgave	Opheffen gratis parkeren	mobiliteitsbeleid stadhuis	Werkelijke behoefte
c1	Wheemplein	93	0	0	0	0
c2 en c2a	Kerkplein	157	120	-40	0	80
c3	Bonte koe/oosterpoort	14	0	0	0	0
c4	Havenkom	210	135	-40	-35	60



3.4 Detailuitwerking

De werkelijke compensatieopgave wordt lager ingeschat dan de theoretische opgave van 255 parkeerplekken omdat:

- het mobiliteitsbeleid kan worden aangescherpt: het staat medewerkers van gemeente en bedrijven nu veelal nog vrij om met de auto naar het werk te komen. Door OV en fietsgebruik aan te moedigen (en autogebruik te ontmoedigen) kan de parkeervraag worden verkleind' (aannee 35 pp minder) ;
- op een deel van het parkeerareaal nog gratis kan worden geparkeerd. Bij realisatie van een nieuw bronpunt, met betaald parkeren, zal een deel van deze parkeerders opnieuw uitwijken naar gratis alternatieven in de omgeving van het centrum (zoals bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen rondom station Nijkerk)(aannee – 80 pp minder);

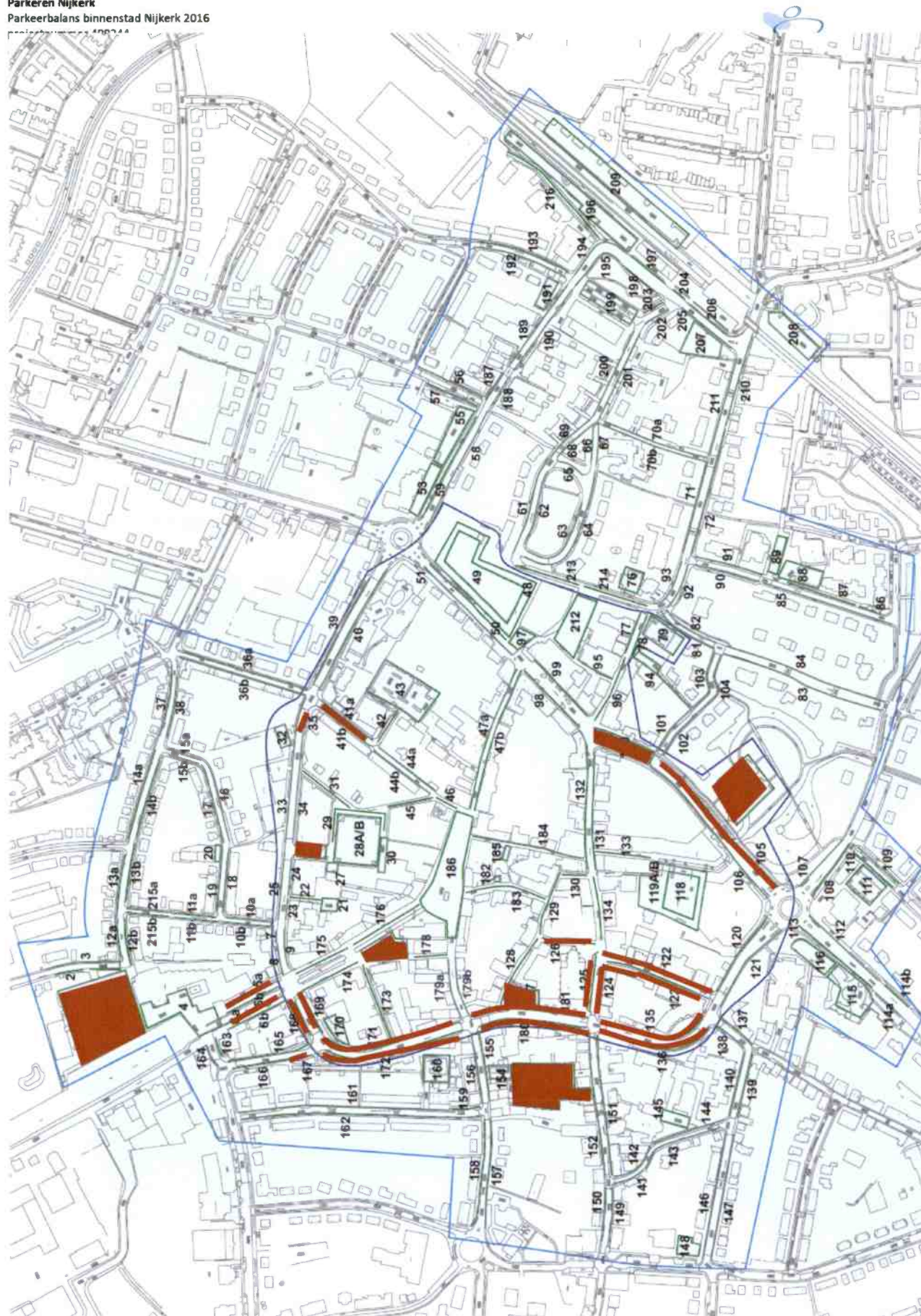
4 Advies

In een 'worst case' scenario ontstaat in , rekening houdend met de effecten van toekomstige plannen, in potentie op piekmomenten³ een parkeerdruk van meer dan 100% in de binnenstad van Nijkerk.

Om de toekomstige vraag naar parkeerruimte goed te kunnen faciliteren is, rekening houden met de effectuering van toekomstige plannen, de realisatie van extra bronpunten in de nabijheid van op te heffen grotere parkeerterreinen en terreinen die in de huidige situatie al een hoge parkeerdruk wenselijk. Gelet op de onderbezetting in bepaalde garages zal sturing plaats moeten vinden door middel van harmoniseren van de vergunningstarieven. Daarbij zal ook ingezet moeten worden op het beter benutten van de beschikbare parkeercapaciteit door een digitaal verwijssysteem. Aandachtspunt hierin vormen met name de garages die in de huidige situatie al een hoge parkeerdruk kennen. Met een toename van binnenstadsbezoekers zal in eerste instantie met name de druk op deze populaire parkeergelegenheden toenemen. Ook moet de kanttekening worden geplaatst dat er, bijvoorbeeld rond de kerstinkopen, momenten zullen zijn dat de parkeerdruk nog hoger zal liggen. Advies is voor deze incidentele piekmomenten geen gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, maar deze behoefte op te vangen op de gratis maaiveldparkeerplaatsen op loopafstand van het centrum.

³ Worst case is in de regel niet in juni. De ruimte op de laatste zaterdag voor kerst is bijvoorbeeld een stuk minder. Het betreft dus de te verwachten parkeerdruk op een 'gemiddeld' piekmoment

Bijlagen



Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 20071934
E. peter.heuven@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.