

Digitale bijeenkomst ontwikkeling Havenkom fase 1a

Vragen en antwoorden

Op woensdagavond 27 januari was er een digitale informatiebijeenkomst over de herontwikkeling van de Havenkom fase 1a. De gemeente heeft de ambitie om de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Het gaat hierbij om de huidige locatie van het gemeentehuis. Tijdens de informatiebijeenkomst werden de plannen voor fase 1a van de ontwikkeling van de Havenkom toegelicht. Circa honderd inwoners, ondernemers en andere geïnteresseerden namen deel aan de bijeenkomst.

Er zijn tijdens de bijeenkomst via de chat veel vragen gesteld. Op een deel van de vragen is een antwoord gegeven. Onderstaand zijn per thema alle vragen en antwoorden weergegeven.

Kaart fase 1A Havenkom zoals tijdens de bijeenkomst is toegelicht



- A: Stadhuis als beeldbepalend gebouw
- B: Woningbouw passend bij sfeer binnenstad
- C: Gemengd woningbouwprogramma
- D: Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- E: Verbinding Raadhuisstraat-Westkadijk/Havenstraat
- F: Herinrichting openbare ruimte gelijk aan binnenstad

Verkeer en Parkeren

Ontstaat er in de omliggende straten parkeeroverlast door de bouw van woningen op deze locatie? Bijvoorbeeld in de Raadhuisstraat? De functie van het gemeentehuis wordt medio 2022 verplaatst.

De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling met woningbouw op de locatie van het huidige gemeentehuis wordt op eigen terrein opgevangen (exclusief parkeren voor bezoekers).

Het grootste aandeel geparkeerde auto's op het plein is op dit moment afkomstig van bezoekers aan het gemeentehuis.

Met de verplaatsing van het gemeentehuis wordt dit veel minder. Hierdoor kunnen bezoekers parkeren in openbare ruimte op het parkeerterrein. Daarnaast wordt de inrichting van het plein bij de volgende fase van de Havenkom opgepakt. Er wordt dan ook goed gekeken naar de parkeerbehoefte.

Blijven er voldoende openbare parkeerplaatsen wanneer het huidige parkeerplein mogelijk een andere bestemming krijgt? Ook omdat er veel parkeerplaatsen verdwijnen bij de oude Jumbo-locatie en Torenstraat?

Het grootste aandeel geparkeerde auto's is op dit moment afkomstig van bezoekers aan het gemeentehuis. Met de verplaatsing van het gemeentehuis zal de parkeerdruk afnemen. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling met woningbouw wordt op eigen terrein opgevangen. De noodzaak tot het behouden van parkeerplaatsen op het plein wordt bij de volgende fase van de Havenkom bepaald.

Bij de herinrichting van de binnenstad is het aantal parkeerplaatsen verminderd. Destijds is door de gemeente aangegeven dat er op het stadhuisplein voldoende parkeergelegenheid zou zijn. Als deze parkeergelegenheid op het stadhuisplein wordt opgeheven, zijn er dan te weinig parkeerplaatsen voor de binnenstad?

De inrichting van het huidige plein wordt in een volgende fase van de Havenkom uitgewerkt. Er is nog geen besluit over het opheffen van de parkeerplaatsen. Dit wordt in een later stadium (volgende fase van de ontwikkeling van de Havenkom) bepaald. Daarnaast is parkeergarage De Bonte Koe uitgebreid met parkeerplaatsen.

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu gepland bij de woningen?

Voor de woningen geldt dat er moet worden voldaan aan de geldende parkeernorm van de gemeente Nijkerk. Bij het vooronderzoek is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (of appartement). Daarbij is het de bedoeling zoveel mogelijk auto's van bewoners op het binnenterrein te plaatsen. Het streven is dus 1 parkeerplaats per woning (lees: voor de bewoners) op het binnenterrein. De 0,3 parkeerplaats per woning die nog rest is voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien in de omliggende openbare ruimte. Dat is in dit geval op het plein.

Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen, die toebehoren aan Kolkstraat 21 t/m 23 en 24?

Deze parkeerplaatsen zijn voor vergunninghouders in de openbare ruimte. Hierin komt geen verandering bij de ontwikkeling van deze fase van de Havenkom.

Welke parkeernormen worden er gehanteerd?

De parkeernorm die is gehanteerd bij het vooronderzoek is 1,3 parkeerplaats per woning. Dit geldt voor de woningen met een tuin en de appartementen. Het betreft een voorlopige en gemiddelde norm die op basis van het woningbouwprogramma (en dan met name met betrekking tot de omvang van de in het plan voorkomende appartementen) nog kan en zal worden aangescherpt.

Bij een norm van 1,3 parkeerplaats per woning geldt dat er 1 parkeerplaats aan de woning wordt toegerekend en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek is voorzien. Deze laatste categorie moet altijd voor iedereen te bereiken te zijn. Vandaar dat deze in de openbare ruimte is voorzien.

Verbinding Raadhuisstraat

Wordt de kruising bij de Raadhuisstraat – Ardeschstraat niet te druk?

Met het verplaatsen van de functie van het gemeentehuis worden de verkeersbewegingen minder dan nu. Het toevoegen van de woningen levert in verhouding minder verkeer op dan met de huidige functie van het gemeentehuis.

Wordt de verlengde Raadhuisstraat een normale 30km straat of een fietsstraat? En wordt de weg zo breed dat twee auto's elkaar kunnen passeren? En zijn er verkeer remmende maatregelen nodig?

De openbare ruimte direct om de nieuw te bouwen woningen wordt opnieuw ingericht. De overige openbare ruimte wordt bij de volgende fase van de Havenkom uitgewerkt. De ontsluiting van de Raadhuisstraat per auto blijft zoals het nu is. Er wordt voor het autoverkeer in deze fase geen verlengde Raadhuisstraat aangelegd.

Is de verbinding tussen de Raadhuisstraat en Westkadijk noodzakelijk of kan het verkeer ook omgeleid worden?

Bij de volgende fases van de ontwikkeling van de Havenkom wordt er een besluit genomen of het nodig is om deze verbinding in stand te houden of dat er een omleiding nodig is.

Ontstaat er bij de ontsluiting van de parkeerplaatsen achter de woningen een gevaarlijk punt in de verlengde Raadhuisstraat?

Voor het autoverkeer wordt er in deze fase geen verlengde Raadhuisstraat worden aangelegd. De ontsluiting voor de auto blijft zoals deze nu is. De inrichting van de openbare ruimte - voor wat betreft de ontsluiting van de parkeerplaatsen achter de woningen - werken wij in het voorliggend ontwerpproces verder uit. Een veilige inrichting is daarbij een voorwaarde.

Hoe wordt voorkomen dat de weg via B en D een sluiproute gaan worden?

De ontsluiting blijft in deze fase zoals deze nu is. Bij de volgende fase van de ontwikkeling van de Havenkom wordt gekeken of deze verbinding zo in stand blijft of dat er een omleiding wordt voorgesteld.

Veel kinderen maken gebruik van de route naar drie basisscholen. Op welke manier wordt de veiligheid van fietsers veiliggesteld?

De inrichting van de openbare ruimte werken wij in het voorliggend ontwerpproces verder uit. Een veilige inrichting is daarbij een voorwaarde.

Selectie Ontwikkelaars

Hoe verloopt de selectie van projectontwikkelaars en zal dit in 2021 of 2022 plaatsvinden?

De planning is dat er medio 2021 een stedenbouwkundig plan gereed is.

Op basis hiervan wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Mede afhankelijk van het verloop van de procedure worden ontwikkelaars geselecteerd.

Zijn de ontwikkelaar en architecten al bekend?

Nee, deze worden op een later moment geselecteerd. De gemeente zal op basis van het uitgewerkte stedenbouwkundige plan een uitvraag doen. Ontwikkelaars kunnen dan een plan indienen.

De gemeente selecteert vervolgens een ontwikkelaar.

Omliggende bedrijven

Welke bedrijven zijn er in de omgeving waar rekening mee moet worden gehouden?

Is het mogelijk om een bestemmingsplan voor de functie Wonen vast te stellen als er een bedrijf zoals ABZ Diervoeding in de nabije omgeving aanwezig is? Dit met het oog op geluid, geur etc.?

ABZ Diervoeding is een bedrijf waar in ieder geval rekening mee moet worden gehouden.

In het bestemmingsplan moet goed onderbouwd worden hoe de (milieu-)cirkels van omliggende bedrijven zich verhouden tot de functie Wonen. Dit moet onderbouwd worden met onderzoeken.

Bestaat er een risico van fijnstof, geluid - en stank overlast van het tegenoverliggend veevoederbedrijf?

Dit blijkt uit de resultaten van de milieukundige onderzoeken die worden uitgevoerd.

Hoogte van gebouwen/ stijl van de nieuwbouw

Wat wordt verstaan onder een passende hoogte?

Met een passende hoogte wordt een hoogte aangemerkt die past bij het beeld van de historische binnenstad, het historisch stadhuis en de aanliggende bebouwing. In het vooronderzoek is uitgegaan van een bouwhoogte van 3 te benutten woonlagen, waarbij op de hoek Kolkstraat-Raadhuisstraat

mogelijk een hoger gebouwdeel zou kunnen ontstaan. Dit gebouwdeel wordt dan als accent in de gevelwand gezien en beslaat daarmee dus een beperkt deel van de gevelwand.

Hoe hoog wordt het gebouw dat het dichtst bij de woningen van de Raadhuisstraat aansluit? En wordt het in dezelfde stijl gebouwd?

In het vooronderzoek is de gebouwhoogte 3 lagen, waarbij de derde laag als kap zichtbaar wordt.

Is het mogelijk dat de nieuwe bouwbebouwing direct grenzend aan ons blok (Kolkstraat 23) niet hoger wordt dan onze eigen woningen?

In het vooronderzoek is het aantal lagen van het gemeentehuis vertrekpunt geweest. In dit geval zijn dit 3 te benutten bouwlagen. In het voorliggend ontwerpproces willen wij dit verder uitwerken.

Is het mogelijk om te bouwen in de stijl van de oude Kolkschool?

Wellicht, er zijn op dit moment nog geen concrete beelden waaraan de architectonische uitwerking moet voldoen.

Van welke factoren hangt de definitieve hoogte van de appartementen af? Worden het 2 bouwlagen of misschien ook 3?

In het vooronderzoek is voor de gebouwhoogte van een appartementengebouw 3 lagen toegepast.

Hoe komt de Orangerie er uit te zien, bijvoorbeeld de hoogte van het pand?

De Orangerie is voorzien als gebouw met één laag die bij voorkeur is voorzien van een kap.

De toepassing van een kap is 'gedroomd' om een passende verschijning te krijgen die aansluit bij het karakter van het gemeentehuis. Ook hiervoor geldt dat dit onderwerp is van nadere uitwerking in het voorliggend ontwerpproces. Het is nog niet zeker dat er een Orangerie gerealiseerd wordt. Dit is afhankelijk van de mogelijk aanvullende functie die het historisch stadhuis krijgt op de functie als trouwlocatie.

Is het mogelijk om voor de nieuwe woningen dezelfde stoepjes als voor Kolkstraat 22,23 en 24 te realiseren?

Het maken van soortgelijke stoepjes staat zeker op het wenslijstje. Juist omdat het een goed middel is om een passende aansluiting te krijgen bij sfeer en uitstraling van de binnenstad.

De uitvoeringswijze is nader te bepalen, maar de wens van dergelijke elementen wordt bevestigd.

Sluiten de nieuwe woningen aan de kant van de Kolkstraat (zuid van het oude gedeelte) wel goed aan bij de bestaande woningen, dus niet te hoog?

Zie opmerkingen bij 'passende hoogte' en 'bouwhoogte grenzend aan blok Kolkstraat 23.

(Woningbouw)programma

Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd?

Volgens het beleid van de gemeente Nijkerk is het de ambitie om bij nieuwbouw 35% sociale huurwoningen te realiseren. Het bouwprogramma staat nog niet vast en is mede afhankelijk van de verhouding grondgebonden woningen en gestapelde woningen/appartementen. In de verschillende modellen varieert het bouwprogramma tussen de 26 en 31 woningen/ appartementen. Dat betekent dat er ongeveer tussen de 8 en 11 sociale huurwoningen zijn voorzien. De definitieve uitwerking maken wij de komende periode.

Worden er ook seniorenwoningen gebouwd?

Vooralsnog voorziet het vooronderzoek niet in de realisatie van grondgebonden seniorenwoningen. Het ligt in de lijn van de verwachting dat de ontwikkeling van de Havenkom in het appartementenprogramma ook voor de doelgroep senioren wordt ingezet.

Welk type woningen worden er gebouwd? (sociaal, middelduur, senioren etc.)

Mix van alle types, die zoveel mogelijk aansluiten bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+.

Wat wordt er bedoeld met kleinschalige horeca in het oude stadhuis?

Momenteel wordt het historisch stadhuis gebruikt als trouwlocatie. In de toekomst blijft het deze functie houden. Voor een mogelijke aanvullende functie moet nog onderzoek worden gedaan. Gedacht wordt onder meer aan kleinschalige horeca; daghoreca, ondersteunend aan het functioneren van het historisch stadhuis. Maar dit moet nadrukkelijk nog verder worden onderzocht. Dit is ook mede afhankelijk van de functie die de oude kelder mogelijk nog houdt en het archief.

Is de openbare ruimte (tuin) rondom het oude stadhuis altijd toegankelijk te maken voor iedereen en altijd (24/7) of is het voor speciale gelegenheden zoals bruiloften?

Over openstelling is geen standpunt bepaald. Wel is de insteek geweest deze ruimte vooral in te blijven zetten als trouwlocatie / het in stand houden van het historisch gedeelte van het stadhuis.

Openbare ruimte

Komt er ook een speel- of waterspeelplaats? Het aantal speelmogelijkheden is in dit gebied nu namelijk zeer beperkt

Er is een vlekkenplan als het gaat om speelplekken voor de jeugd. Dit zijn centrale plekken. Indien mogelijk en afhankelijk van de doelgroep kan iets kleins (speelaanleiding) ingepast worden op het plein (huidige parkeerplaats gemeentehuis). Dit maakt onderdeel uit van de kaders die wij afspreken voor de herinrichting. De gehele inrichting van het plein wordt bij de volgende fase van de Havenkom meegenomen.

Hoe komt de buitenruimte voor de woningen in deel C er uit te zien?

Deze is nog niet bepaald. Wel is het idee geweest om het appartement zo uit te voeren dat deze een entree (voordeur) aan de straat heeft. De uiteindelijke opzet van het gebouw en de relatie die er is tussen woning en de aanliggende openbare ruimte wordt in het voorliggend ontwerpproces verder uitgewerkt.

Is er in het grotere plan (dus inclusief andere fases) ruimte voor groenvoorzieningen/recreatie? In nieuwbouwwijken is daar vaak wel veel ruimte voor, maar in het centrum meestal niet en wordt alles volgebouwd. Het draagt ook bij aan tegengaan van hitte-stress, afvoeren van regenwater en daarmee aan duurzaamheid.

In het plangebied van Havenkom fase 1a is niet veel ruimte voor groen en recreatie. In de volgende fases bekijken we de mogelijkheden.

Wordt er in deze fase ook al rekening gehouden met de mogelijkheid om in een later stadium de haven meer te ontwikkelen als recreatiegebied voor varend Nederland?

In de volgende fases wordt de openbare ruimte uitgewerkt, ook in relatie tot het water. Wel moet er rekening worden gehouden met het feit dat er twee bruggen zijn waar boten onderdoor moeten. Dus niet alles is mogelijk. Verder heeft de vaart ook de functie van aanvoer van grondstoffen voor ABZ Diervoeding.

Stopt de herinrichting bij het begin van de haven of wordt het kruispunt Westkadijk/Havenstraat/ Vleenenck ook meegenomen?

Vooralsnog maakt dit geen onderdeel uit van de herinrichting van de openbare ruimte van plangebied Havenkom fase 1a. Mogelijk dat dit wordt meegenomen in een volgende fase.

Loopt er een pad langs de huizen (B) naar de parkeerplaatsen (D)?

Via de eigen achtertuin.

Op de grens tussen Schimmelpenninckstraat (achtertuinen van de even nummers) en het huidige stadhuis (achter de fietsenstalling) ligt een kleine sloot , die meestal droog ligt , maar wel belangrijk is voor de afvoer van overtollig regen water. Blijft deze sloot intact?

Bij het maken van de herontwikkelingsplannen wordt ook aandacht geschonken aan het aspect water. Dat betekent dat er voldoende mogelijkheden moeten zijn om overtollig regenwater te bergen en (vertraagd) af te voeren. Dit kan op verschillende manieren. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Scenario's – vervolgproces

Welke andere scenario's zijn er en worden deze ook gedeeld?

Er zijn scenario's denkbaar met een ander woningbouwprogramma en hiermee samenhangend ook het aantal en de indeling van de parkeerplaatsen. Ook zou er op bepaalde punten afgewisseld kunnen worden qua hoogte. Dit gaan we verder uitwerken.

Hoe lang zal naar schatting de sloop van het stadhuis duren?

De verwachting is dat er gestart wordt met de sloop in het najaar van 2022 als de functie van het gemeentehuis is verhuisd. De sloop zal een aantal maanden in beslag nemen. Meer informatie hierover is beschikbaar als er een concreet sloopplan is uitgewerkt.

Hoe lang zal naar schatting de bouw gaan duren?

De bouw kan starten nadat de geselecteerde ontwikkelaar een bouwvergunning heeft verkregen. Dit is ook mede afhankelijk van de procedure rondom het bestemmingsplan. De verwachting is dat de bouwtijd zo'n 1,5 jaar in beslag neemt.

Welke data zijn de werkbijeenkomsten en wat is de bedoeling van deze bijeenkomsten?

Op 10 februari en op 3 maart zijn er werkbijeenkomsten. De bedoeling van de eerste bijeenkomst is dat we met elkaar de mogelijkheden (binnen de gestelde kaders) gaan verkennen qua woningbouwprogramma, parkeerplaatsen, uitstraling van bebouwing, hoogte e.d. Bij de tweede bijeenkomst zijn de plannen dan verder uitgewerkt, mogelijk in een paar modellen. Deze worden dan besproken en mogelijk verder aangevuld. Hierna wordt er een bijeenkomst georganiseerd zoals die ook op 27 januari heeft plaatsgevonden waar iedereen aan kan deelnemen. Vervolgens wordt het plan aan het college en de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Wordt er bij deze fase ook al rekening gehouden met de 2e fase?

Nee, omdat er voor de 2^e fase nog geen plan is uitgewerkt is dit nu niet mogelijk. Wel zijn er eerder verkenningen uitgevoerd en de gemeente heeft nog steeds de ambitie om ook de volgende fases van de Havenkom te transformeren naar een aantrekkelijke ruimte om te wonen, werken en verblijven.

Wanneer worden de uitkomsten van de milieuonderzoeken duidelijk? Is het niet beter om te wachten met de werkbijeenkomsten tot dat de uitkomsten van deze onderzoeken helder zijn?

De milieuonderzoeken worden uitgevoerd op het gebied van geur, geluid, bodem maar ook bijvoorbeeld ecologisch onderzoek. Sommige onderzoeken zijn al afgerond en andere zijn nog in uitvoering. Voordat het stedenbouwkundig plan medio dit jaar gereed is moeten alle onderzoeken klaar zijn zodat er getoetst kan worden of het haalbaar is. De onderzoeken vormen de basis voor het bestemmingsplan.

Handhaven kelder/bunker onder het gemeentehuis

Wat gebeurt er met Kolkstraat nummer 25, het oude pand achter het gemeentehuis?

Dit wordt betrokken bij het plan en is nodig om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Stichting Oud Nijkerk pleit voor het behoud van het bestaande archief onder het gemeentehuis. Het archief kan ook nog een toegevoegde waarde worden voor het historische gemeentehuis. Kan dit worden gehandhaafd?

Er wordt onderzocht of het mogelijk is om op de bestaande kelder te kunnen bouwen, of de functie van het bestaande archief wenselijk is op deze locatie en/of dat er een mogelijk een nieuwe of aanvullende functie aan de kelder kan worden gegeven. Dit maakt onderdeel uit van het plan.

Stichting oud Nijkerk pleit ook voor het behoud van de nucleaire bunker onder het stadhuis. Een onderdeel van ons cultureel erfgoed dat herinnert aan de Koude oorlog. Kan dit worden gehandhaafd?

Dit wordt verder onderzocht. Er is hierover nog geen beslissing genomen.

Blijft de boot-bank staan?

De boot-bank zal hoogstwaarschijnlijk blijven staan, maar dat zal pas in een volgende fase van de Havenkom worden bepaald. Er zijn echter ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte wel verschillende scenario's denkbaar. Een daarvan is het weer zichtbaar maken van de monding van de kolk. Daarmee wordt ook de relatie tussen Havenkom en Plein verstrekt. In dat geval zal de boot-bank een andere plek moeten krijgen. Of het zover komt is mede afhankelijk van de wenselijkheid van deze herinrichting en de kosten die daar aan verbonden zijn.

Overige vragen (algemeen)

Wordt het op de Torenstraat nog drukker door de bouw van woningen op deze locatie?

Het toevoegen van de woningen levert in verhouding minder verkeer op dan met de huidige functie van het gemeentehuis op deze locatie.

Blijft de Kolkstraat een afgesloten weg zoals nu met het paaltje (met uitzondering van trouwstoeten)?

Hier worden in deze fase geen wijzigingen aangebracht. Mogelijk wel bij de volgende fase van de ontwikkeling van de Havenkom.

Hoe is de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen en parkeerplaatsen bedacht

De woningen worden aan de noordzijde van het plan ontsloten ter hoogte van C richting E (zie kaart). Ontsluiting vindt plaats over het bestaande parkeerterrein.

Als er op de locatie van de Meubel-tapijthall ook wordt gebouwd, worden de plannen wel in samenhang bekeken qua verkeer (parkeren en verkeersdruk)?

Bij alle woningbouwontwikkelingen moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden volgens de geldende normen die de gemeente hanteert. Ook in de plannen moet worden aangetoond dat de verkeersafwikkeling goed geregeld is. Daarnaast zal met het verhuizen van de functie van het gemeentehuis de verkeersdruk afnemen.

Door de aansluiting van de parkeerplaats te verplaatsen naar de hoek Raadhuisstraat/ Ardeschstraat zal meer hinder ontstaan, ook doordat er dan vrachtauto's deze route zullen nemen. Is het mogelijk om deze verbinding niet te maken, maar wel voor fietsers?

Voor het autoverkeer zal er in deze fase geen verlengde Raadhuisstraat worden aangelegd. De ontsluiting voor de auto/ vrachtauto's blijft zoals de huidige situatie over het parkeerterrein. Voor fietsers en voetgangers blijft de huidige verbinding in stand.