

Sfeerverslag van de inloopbijeenkomst Stadshaven Nijkerk op 28 juni 2022

Op dinsdagavond 28 juni 2022 was er een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis over de concept stedenbouwkundige visie voor Stadshaven Nijkerk. De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om met de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk een aantrekkelijk woon- en leefgebied te maken.

Tijdens de inloopbijeenkomst is de concept stedenbouwkundige visie gepresenteerd en konden bewoners informatie ophalen. Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen over planning, plangebied, stedenbouw, de openbare ruimte, wonen, voorzieningen, parkeren, verkeer en duurzaamheid. Voor elk van deze thema's staat hieronder de gepresenteerde afbeelding en een samenvatting van de gevoerde gesprekken. Ongeveer 75 inwoners en betrokkenen namen deel aan de bijeenkomst.



2021

Concept visie

- College stelt concept stedenbouwkundige visie vast, augustus 2021.
- Gemeente krijgt subsidie "Woning Impuls" van Rijk en provincie Gelderland.

2022

Definitieve visie

- Gemeenteraad stelt definitieve stedenbouwkundige visie vast, najaar 2022.
- Het bestemmingsplan voor deelgebied Stadhuislocatie (fase 1a) heeft ter inzage gelegen. In het najaar neemt de gemeenteraad een beslissing.
- Het bestemmingsplan voor de locatie meubel- en Tapijthal komt waarschijnlijk dit najaar ter inzage.

2023

Bestemmingsplan

- De gemeente maakt een Omgevingsplan op basis van de visie Stadshaven Nijkerk. Dit plan komt ter inzage.

2024 - 2030

Fasegewijze uitvoering

- Per deelgebied wordt het project verder uitgewerkt en gerealiseerd.

Toelichting planning

In het najaar van 2022 neemt de gemeenteraad een besluit over de definitieve stedenbouwkundige visie voor Stadshaven Nijkerk. De ontwikkeling van de Meubel- en tapijthal heeft een aparte planning. Er wordt gevraagd waarom deze planning anders is, dan die van Stadshaven Nijkerk als geheel. Voor de ontwikkeling van de locatie van de Meubel- en Tapijthal is de gemeente niet de initiatiefnemer. Dat is een projectontwikkelaar. De verwachting is dat voor de Meubel- en Tapijthal in de tweede helft van 2022 het bestemmingsplan in procedure wordt genomen.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. planning

- Er is gevraagd wanneer projectontwikkelaars kenbaar kunnen maken dat ze een rol willen spelen bij de projectontwikkeling. Het eerste gebied waar de gemeente een projectontwikkelaar gaat selecteren is de locatie van het huidige gemeentehuis. De verwachting is dat medio 2023 hiervoor een openbare selectie wordt opgestart. Projectontwikkelaars kunnen zich dan inschrijven.
- Ook is door een aantal bezoekers gevraagd wanneer er wordt gestart met de bouw van de woningen. De locatie van het gemeentehuis en van de Meubel- en Tapijthall zijn de eerste twee locaties waar gebouwd gaat worden. Voor beide ontwikkelingen geldt dat er een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Hierbij is onzeker hoe lang de mogelijke juridische procedures lopen. De verwachting is dat in 2024 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.



Ligging plangebied



Deelgebieden

Deelgebied 1a

Stadhuislocatie – hier komen ongeveer 30 woningen.

Deelgebied 1 + 2

Hier komen ongeveer 550 woningen en een aantal voorzieningen. In deelgebied 1 komt ook een plein.

Deelgebied 3

Meubel en Tapijthall. Op dit terrein komen ongeveer 45 woningen.

Toekomstige transformatie

Huidige bedrijven Boterenbrood en Brouwer – in de toekomst maken we hier misschien woningbouw mogelijk.

Toekomstige ontwikkeling bedrijven

Nu nog niet duidelijk welk soort bedrijven.

Toelichting plangebied

Het paneel toont het plangebied van Stadshaven Nijkerk.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. plangebied

- Een aantal bezoekers vroeg of ABZ Diervoeding op de huidige locatie blijft. Bij de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk is het uitgangspunt dat het bedrijf op de huidige locatie blijft. Het bedrijf bezit nog een perceel in Nijkerk waar het bedrijf naar toe kan verplaatsen. Het is niet zeker of en op welke termijn het bedrijf deze ambitie heeft.



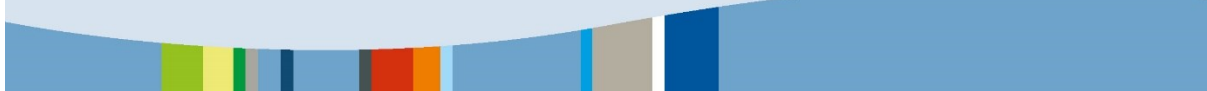
Basisvisie Stadhuislocatie

- A. Stadhuis als beeldbepalend gebouw
- B. Woningbouw passend bij sfeer binnenstad
- C. Een variatie aan type woningen
- D. Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- E. Verbinding Raadhuisstraat-Westkadijk/Havenstraat
- F. Uiterlijk openbare ruimte gelijk aan de openbare ruimte van de binnenstad



Raadhuisstraat: overgang bestaande woningen en nieuwbouw

- A. Appartementen (aansluiten op hoogte bestaande woningen)
- B. Eengezinswoningen



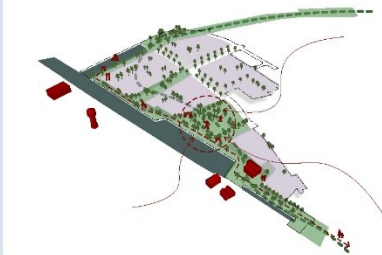


Toelichting stedenbouw

De afbeeldingen tonen de stedenbouwkundige structuur voor het gebied.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. stedenbouw

- Tijdens de inloopbijeenkomst is een maquette getoond. Op de maquette was goed te zien hoe het plan aansluit bij de bestaande bebouwing en vervolgens geleidelijk, richting de Arkervaart en het bedrijventerrein meer stedelijk wordt. Dat vertaald zich bijvoorbeeld in wat hogere bouwhoogtes. Een aantal bezoekers maakte zich zorgen om de schaalgrootte. De maquette, die laat zien dat er met een passende schaal wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, stelde veelal gerust.
- Er is een aantal vragen gesteld over de status van de maquette. De maquette laat een mogelijke uitwerking van de visie zien. Ieder van de bouwblokken moet nog nader worden uitgewerkt. De uitgangspunten op het gebied van stedelijkheid en ruimtelijke structuur worden in de visie wel vastgelegd.
- Ook zijn er vragen gesteld over de bestaande achteruitgangen, die straks aan de nieuwbouw grenzen. Deze zijn nu niet opgenomen in de schetsen, omdat ze niet formeel zijn vastgelegd. Bij de uitwerking van de deelgebieden moet gekeken worden of en hoe deze aansluiten op de achteruitgangen.
- Door een bezoeker is de vraag gesteld wanneer de vormgeving van de gevel van fase 1a duidelijk wordt. Er zijn wel kaders opgesteld waar het ontwerp voor fase 1a aan moet voldoen. Een ontwerp hiervoor volgt pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dan gaat een projectontwikkelaar met een architect met deze locatie aan de slag.



Groen & Levendig

Groen is de basis, met aandacht voor:

- Recreatieve routes
- Sport en spel
- Ontmoeting
- Klimaatadaptatie
- Water (berging)

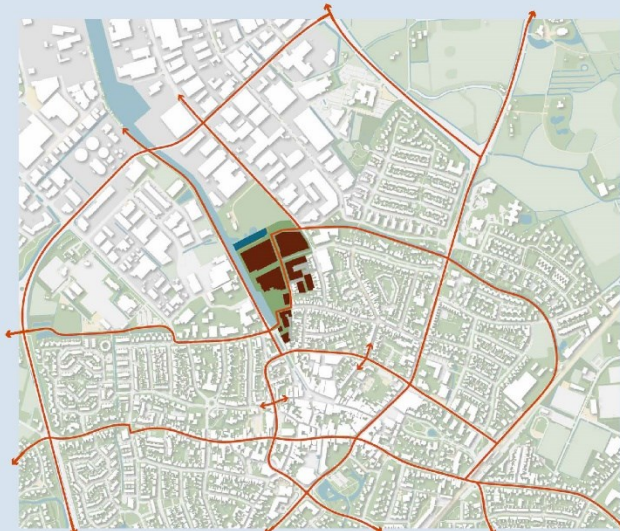


Toelichting openbare ruimte

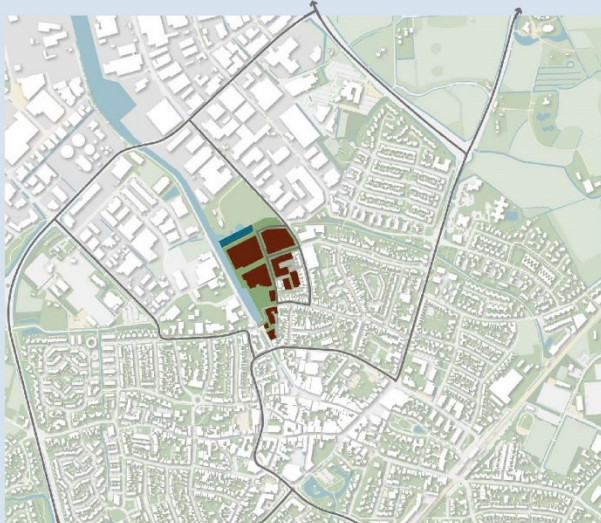
De groene en autoluwe openbare ruimte met een parkachtig karakter in het westelijke plandeel werd gewaardeerd en als logisch gezien.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. openbare ruimte

- De vraag is gesteld of de tuin/ het grasveld langs de Nijverheidsstraat dan straks wordt bebouwd? Dit terrein is onderdeel van het plangebied en wordt dus bebouwd.



Routes fietsverkeer (hoofdnetwerk)



Routes autoverkeer (hoofdnetwerk)

Uitgangspunten

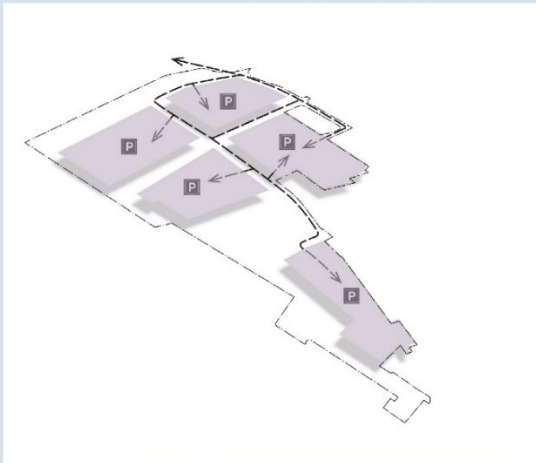
- Het langs het water gelegen gedeelte van de openbare ruimte wordt autoluw of autovrij.
- Aanbrengen "knip": geen doorgaande route naar het centrum.
- Fiets- en voetgangersverbinding naar het centrum/OV.
- Ontsluiting via de Nijverheidsstraat.

Aantal verkeersbewegingen

- Neemt toe in de Nijverheidsstraat door de ontwikkelingen.
- Neemt af in de Nijverheidsstraat/Ardeschstraat door "knip" en verdwijnen van functies/bedrijven.

Monitoren van de verkeersbewegingen

- Zo nodig maatregelen in de omliggende wijken zoals instellen als eenrichtingsverkeer.



Inpandig parkeren + routing

Uitgangspunten:

- Bewoners van een appartement parkeren hun auto onder het gebouw of onder het binnenterrein.
- Bewoners met een eengezinswoning parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers moeten makkelijk een parkeerplaats kunnen vinden. Daarom zijn er parkeerplaatsen in de straten.

Monitoren van parkeergedrag

- In de omliggende wijken kan als het nodig is vergunningparkeren worden ingesteld.



Toelichting verkeer en parkeren

De ontwikkeling van de woningen vraagt om een passende infrastructuur voor het verkeer. Veel belangstellenden wilden weten hoe deze nieuwe wijk in de toekomst wordt ontsloten. In de toekomst wordt het gemotoriseerde verkeer ontsloten via de Nijverheidsstraat en of Gildenstraat richting de N301 (Ambachtsstraat). De gemeente is al in overleg met de provincie Gelderland om de kruising Nijverheidsstraat – Ambachtstraat hiervoor geschikt te maken. Dit wordt mede ingegeven door de nieuwbouwontwikkeling van Stadshaven Nijkerk. Daarnaast is het kruispunt toe aan groot onderhoud vanuit de Provincie. De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk is dus aan de noordzijde. Aan de oostzijde blijven de Raadhuisstraat en de Bruinslotlaan bestaan om het verkeer af te wikkelen naar het Vetkamp.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t verkeer en parkeren

- Door een aantal bezoekers is een vraag gesteld over de huidige situatie in de Bentinckstraat. Bezoekers stellen voor om de rijrichting vooruitlopend op de ontwikkeling om te draaien. Nu ervaren zij er veel zoekverkeer met betrekking tot parkeren. Deze suggestie gaat de gemeente onderzoeken.
- Er wordt in het gebied een knip aangebracht, waardoor er geen doorgaande route meer is naar het centrum. Een aantal bezoekers vroeg naar het doel van de knip. De toekomstige knip is bedoeld om doorgaand verkeer te weren in de wijk. Dit sluit aan op het autoluw maken van de binnenstad en het weren van doorgaand verkeer op de Binnenring (Torenstraat-Vrijheidslaan). Het is dan niet meer mogelijk om vanuit de wijk Bruinslot/ Stadshaven met gemotoriseerd verkeer naar de binnenstad (binnenring) te rijden. Dit blijft wel mogelijk voor langzaam verkeer en hulpdiensten. Een aantal bewoners vindt de knip geen goed idee. Zij geven aan dat zij met een knip om moeten rijden met de auto om in het centrum te komen.
- In Stadshaven Nijkerk parkeren bewoners van appartementen hun auto in het gebouw/ op het binnenterrein. Bewoners van de grondgebonden woningen parkeren op eigen terrein.
- Een aantal bezoekers merkt op dat de omliggende woonstraten nu al overbezet zijn met parkeren. Overdag parkeren hier langparkeerders die werken in het centrum. In de avond parkeren hier met name wijkbewoners en bewoners van kamers in de binnenstad. Als straks de parkeercapaciteit van het stadhuisplein weg is, wordt de druk op de omliggende straten volgens een aantal bezoekers groter. Er wordt gevraagd welke oplossing de gemeente hiervoor heeft. Er is door de gemeente toegelicht dat de nieuwbouw alleen voorziet in parkeren voor nieuwe bewoners op eigen terrein (parkeergarage/ op het binnenterrein) en parkeren voor bezoekers van de nieuwbouw in de openbare ruimte (met een parkeernorm van 0,3). Een aantal bezoekers maakt zich zorgen over deze parkeernorm. Zij gelooft niet in deelautoconcepten, die ervoor moeten zorgen dat deze parkeernorm realistisch is. De parkeernorm voor de overige woningen is per woning verschillend. Momenteel wordt onderzocht hoe intensief de parkeervoorzieningen in het centrum worden gebruikt en door wie. Afhankelijk van de uitkomsten wordt bekeken of er eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn.
- Het instellen van vergunningparkeren in de woonstraten brengt kosten en voorwaarden met zich mee. Dat zien de bezoekers niet zitten. De gemeente heeft aangegeven dat er integraal gekeken wordt naar de noodzaak voor het compenseren van de huidige parkeerplaatsen in en rondom het centrum.

Woningtypologieën
Voorbeeldverkeveling



De voorzieningen in de Stadshaven vullen het aanbod aan dat al in de binnenstad is. Denk aan ruimte voor evenementen, onderscheidende horeca met terrassen (bijvoorbeeld in relatie met de passantenhaven), een bierbrouwerij, fietsverhuur of zelfs een stadsstrand. Ook combinaties van wonen en werken en kleinschalige (flex)werkvoorzieningen kunnen in de uitwerking mogelijk een plek krijgen.

Sector	Percentage	Aantal woningen
Sociaal	38%	212
Middelduur laag	20%	120
Middelduur hoog	15%	90
Duur	29%	173
Totaal	100%	595



Toelichting Levendig gebied

Er worden ongeveer 600 woningen in het gebied gerealiseerd. Een groot deel van de woningen worden appartementen. Daarnaast komen er ook grondgebonden woningen met een tuin of met een tuin op het dek.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. levendig gebied

De woonwijk is met name voor starters en senioren. Een groot deel van de bezoekers geeft aan dat het goed is dat er voor deze doelgroepen wordt gebouwd.

- Er komt een gevarieerd programma van sociale, middel dure en dure woningen. Hier wordt over het algemeen positief op gereageerd.
- De bouwhoogte sluit aan op de omliggende bebouwing. Naar het water en de industrie in het noorden nemen de bouwhoogtes toe. Een groot deel van de bezoekers was tevreden over de oplopende hoogtes van de woning(complexen) en het aansluiten op de bestaande woonwijk d.m.v. grondgebonden woningen aan de zuidoostelijke rand van het plan. Enkele bezoekers vonden dat de hoogbouw té hoog wordt.
- Door verschillende bezoekers is interesse getoond in seniorenwoningen. Het afgelopen half jaar is een Woonwensenonderzoek uitgevoerd onder senioren (55+). De resultaten worden na de zomer bekend gemaakt. Resultaten worden indien nodig meegenomen in de verdere planuitwerking van Stadshaven Nijkerk.
- Een bezoeker vroeg of er grondgebonden seniorenwoningen komen. Hoewel dat niet is uitgesloten, is dat niet waarschijnlijk. Met de stedelijke dichtheid zullen er voor ouderen vooral levensloopbestendige appartementen komen. Hierbij zijn woonvormen die de sociale samenhang versterken, bijvoorbeeld met appartementen rond een gezamenlijke binnenhof, wel heel goed denkbaar.
- Er komen ook een aantal voorzieningen om van Stadshaven Nijkerk een levendig gebied te maken. Belangrijk is dat er voldoende ontmoetingsplekken komen. Bezoekers vragen waar dit wordt gerealiseerd; in de gebouwen of buiten? Dit wordt uitgewerkt in de verdere planvorming.
- Ook wordt gevraagd waar de speelvoorzieningen komen. De speelvoorzieningen zullen gezien de doelgroepen beperkt zijn. Het is wel bekend dat in dit deel van de stad niet veel speelvoorzieningen zijn. In Stadshaven Nijkerk wordt eerder gekozen voor een wat grotere speelvoorziening dan meerdere kleinere. Waar de speelvoorziening komt, wordt uitgewerkt in de verdere planvorming.
- In het gebied is ruimte voor kleinschalige horeca. De meeste bezoekers zijn enthousiast over de horecavoorzieningen aan het water. Een enkele bezoeker maakt zich zorgen om geluidsoverlast.
- Een aantal bezoekers vraagt wat er gebeurt met de functie van het oude stadhuis. De trouwfunctie in het monumentale pand blijft op deze plek behouden.

Stadshaven Nijkerk is een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonwijk voor met name starters en ouderen. Het gebied heeft en behoudt een industrieel karakter en vormt de schakel tussen het centrum, het water en de groengebieden. Passend bij het (hoog) stedelijke woonmilieu komt hier vooral gestapelde woningbouw. De openbare ruimte tussen de bouwblokken wordt zo groen mogelijk en daarbij kunnen we inspelen op de klimaatveranderingen. In de openbare ruimte is er ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. De ligging aan het water zorgt voor verkoelende (recreatie)plekken, net zoals de bomen die voor schaduw zorgen. Door het slim laden van auto's zal het elektriciteitsnet zo min mogelijk belast worden. Op het gebied van circulariteit en deelmobiliteit gaat de gemeente iets nieuws proberen.

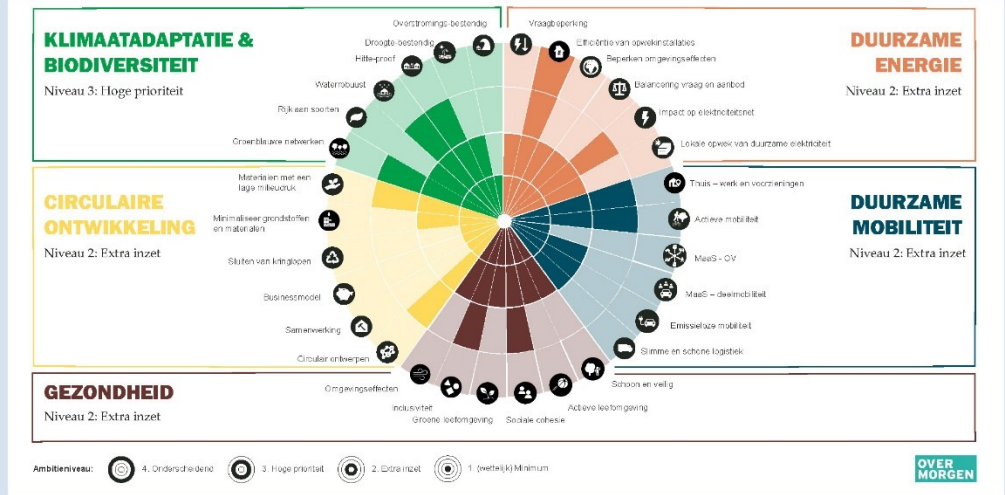
- Klimaatadaptatie & biodiversiteit**
- Tegengaan hittestress
 - Groene gevels/daken
 - Groene openbare ruimte
 - Hemelwater naar plein/wadi

- Circulaire ontwikkeling**
- Pilot houtbouw
 - Experimenten
 - Plint gebouw flexibel

- Duurzame energie**
- Zonnepanelen
 - Opslaan energie – slimme laadpalen
 - Warmte/Koude voorzieningen
 - Inzet aquathermie

- Duurzame mobiliteit**
- (Thuiswerk)voorzieningen dichtbij
 - Stimuleren actieve mobiliteit
 - Pakketkluisen
 - Deelmobiliteit

- Gezondheid**
- Jonge en oudere bewoners met elkaar in contact brengen
 - Veel ontmoetingsplekken
 - Uitnodigend om te bewegen



Toelichting Duurzaamheid

Stadshaven Nijkerk wordt een toekomstbestendige en duurzame woonwijk. Dat betekent dat er aandacht is voor verschillende duurzaamheidsthema's, zoals klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit, circulaire ontwikkeling en gezondheid.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst m.b.t. duurzaamheid

- Hittestress is een belangrijk thema en moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. De openbare ruimte wordt zo groen als mogelijk ingericht. Bezoekers geven aan een groene omgeving belangrijk te vinden, voor het tegengaan van hittestress, maar ook omdat ze dat mooi vinden. Een aantal bezoekers geeft aan specifiek groene gevels aantrekkelijk te vinden.
- Een aandachtspunt dat door een bezoeker werd genoemd is dat de bouw van de woningen niet moet leiden tot hitteoverlast in de omringende wijken. Stadshaven Nijkerk wordt juist een plek met veel groen en water, meer dan dit nu het geval is.
- Zorg vanuit een bezoeker is dat waterberging belangrijk is, maar dat stilstaand water dat onvoldoende beheerd wordt, voorkomen moet worden.
- Stadshaven Nijkerk wordt energieneutraal. Er komen zonnepanelen op daken en er is een warmte-koude opslagsysteem. Er wordt nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van aquathermie. Vraag van een buurtbewoner is of het mogelijk is om met haar bestaande huis aan te sluiten op de nieuwe energievoorziening. Hier moet de gemeente nog verder onderzoek naar doen.
- Een bezoeker geeft aan dat de organisatie van zonnepanelen goed geregeld moet worden, via een VVE of andere organisatie.
- Er wordt geëxperimenteerd met het thema circulair. Er wordt een pilot gestart met houtbouw. Hier reageren bezoekers enthousiast op.
- In Stadshaven Nijkerk zijn (thuiswerk) voorzieningen dichtbij huis. Ook wordt de actieve mobiliteit gestimuleerd, door aantrekkelijke wandel- en fietspaden. Volgens een aantal bezoekers past het faciliteren van de fietser bij de identiteit van Nijkerk.
- Er wordt gevraagd of het wel mogelijk is om laadpalen te realiseren in parkeergarages, in verband met brandveiligheid. De gemeente geeft aan dat de gebouwen voldoen aan de op dat moment geldende brandveiligheidseisen.
- De woonwijk richt zich met name op starters en ouderen. Het gebied heeft verschillende ontmoetingsplekken en nodigt bewoners en bezoekers uit om buiten in de openbare ruimte te bewegen. Er zijn levendige plinten en een deel van de openbare ruimte is autoluw.
- Een aantal bezoekers maakt zich zorgen om de nabijheid van ABZ en de mogelijke overlast die het bedrijf veroorzaakt. Bij het uitwerken van de plannen wordt rekening gehouden met de huidige bedrijfsvoering en tegelijkertijd het realiseren van een goed woon- en leefklimaat die past bij een woonlocatie in de binnenstad nabij bedrijvigheid.