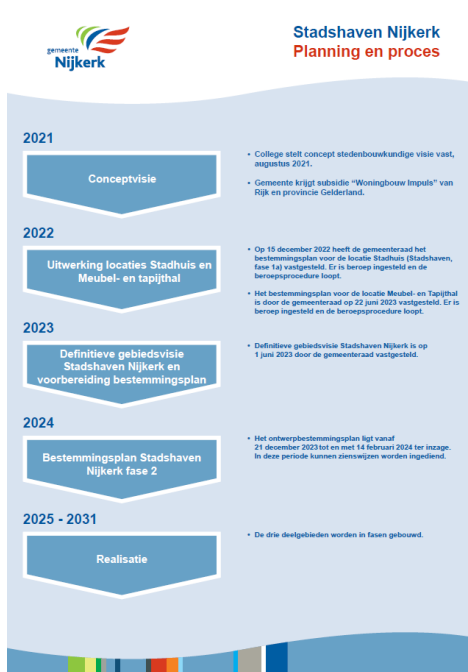


Sfeerverslag van inloopbijeenkomst Stadshaven Nijkerk op 5 februari 2024

Op maandagavond 5 februari 2024 was er een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis over het ontwerpbestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2. Er was informatie over het ontwerp bestemmingsplan en over het proces & planning, parkeren en verkeer, de stedenbouwkundige visie en de ontwikkelplekken Stadhuis en Bentinck. Ongeveer 90 mensen bezochten de bijeenkomst.

Van alle onderwerpen waren er panelen te zien, waarbij medewerkers van de gemeente uitleg gaven. Per onderwerp hebben we de vragen en of opmerkingen van die avond samengevat.

Planning en proces



Uitleg bij Planning en proces

Op 1 juni 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vastgesteld om de ontwikkeling van een aantrekkelijk stedelijk woongebied mogelijk te maken. Op 4 juli 2023 is hierover een informatiebijeenkomst georganiseerd. De afgelopen maanden is de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft de titel 'Stadshaven Nijkerk fase 2' en gaat over het grootste deel van het gebied waar de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk over gaat.

Voor de plek van het huidige stadhuis en de ontwikkeling van de Meubel- en tapijthal Bentinck zijn aparte bestemmingsplannen gemaakt. Die zijn al door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen beide plannen is beroep aangetekend. Dit betekent dat de Raad van State een uitspraak moet doen. Het is niet duidelijk wanneer dat gebeurt.

Voor de ontwikkeling van de Bentincklocatie is niet de gemeente, maar een projectontwikkelaar de initiatiefnemer.

Antwoorden op vragen en opmerkingen over de planning

Wanneer worden de woningen gebouwd?

We verwachten dat eerst de Stadhuis- en Bentincklocatie ontwikkeld worden. Wanneer dit gebeurt, is afhankelijk van wanneer de Raad van State uitspraak doet over de beroepszaken.

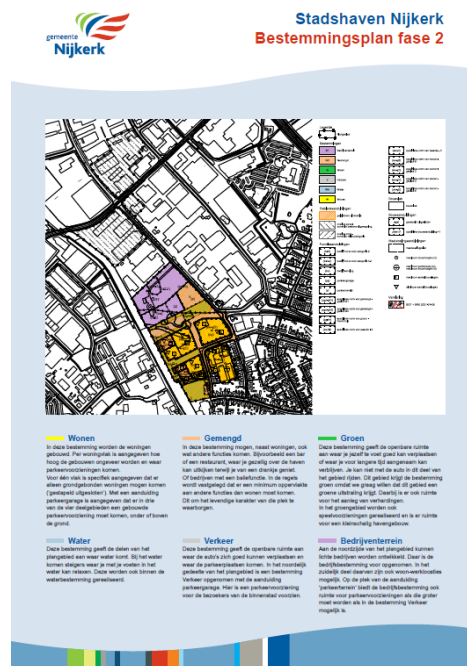
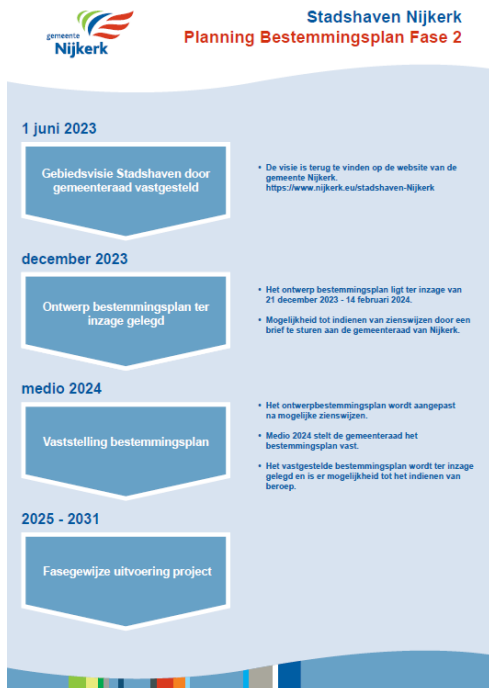
Voor Stadshaven fase 2 ligt het ontwerp bestemmingsplan tot en met 14 februari 2024 ter inzage. Er kunnen zienswijzen worden ingediend. Dat wil zeggen dat mensen erop kunnen reageren. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen stelt de raad in mei/juni 2024 het bestemmingsplan vast. Daarna start ook hiervoor de beroepsprocedure. Afhankelijk van of er beroep wordt aangetekend en wanneer in dat geval de Raad van State uitspraak doet, wordt het bestemmingsplan definitief.

Kun je al inschrijven voor een woning?

Wordt er een lijst met geïnteresseerden bijgehouden?

Het is niet mogelijk nu al in te schrijven voor een woning. Ook houdt de gemeente geen lijst bij van geïnteresseerden. Geadviseerd wordt t.z.t. de lokale media in de gaten te houden.

Bestemmingsplan



Uitleg bij 'Bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2'

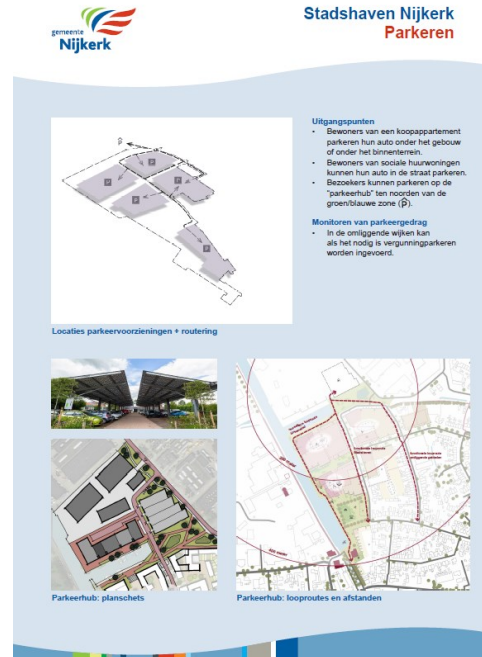
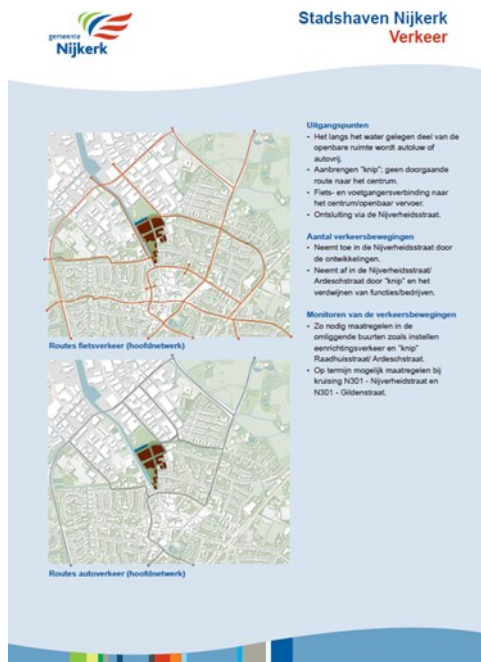
Bouwhoogte

Een punt van discussie onder de omwonenden was de voorgestelde hoogte van de gebouwen in het plan. Een aantal aanwezigen gaven aan dat ze bezorgd zijn over de mogelijke impact op de omliggende bebouwing en op de kwaliteit in de buurt. Vooral bewoners van de Ardeschstraat geven aan dat 4 bouwlagen naast hen en ook aan de overkant van de straat wel een hele forse overgang van gewone huizen naar appartementen is.

Parkeren

Er waren ook kritische vragen over de haalbaarheid van de voorgestelde parkeeroplossingen. Mensen twijfelen of er wel genoeg parkeerplaatsen komen om aan de vraag te voldoen. Bewoners van de Bentickestraat zijn bezorgd over de parkeernormen en verwachten dat zij parkeeroverlast gaan ervaren. De medewerkers van de gemeente gaven aan dat er een parkeerhub komt. Dat is voor het grootste deel van de toekomstige bewoners van Stadshaven dichterbij dan de bestaande omliggende straten. Bovendien kunnen er aanvullende maatregelen komen als in de bestaande wijken toch extra parkeeroverlast ontstaat.

Verkeer en parkeren



Uitleg bij 'Verkeer en parkeren'

Op de panelen is aangegeven hoe de verkeersontsluiting wordt vormgegeven en hoe het parkeren wordt opgelost. In het noorden van het plangebied wordt een parkeerhub gerealiseerd t.b.v. parkeerplaatsen voor bezoekers, deelmobiliteit en laadpalen en als overloopvoorziening voor het centrum en omliggende wijken.

Antwoorden op vragen en opmerkingen over Verkeer en parkeren

Zorg over parkeeroverlast in de bestaande buurt

Meerdere mensen hebben hun zorgen uitgesproken over het parkeren. Met name omwonenden van het plan. De zorg is dat er parkeeroverlast ontstaat in de bestaande buurt.

Doordat de verkeersontsluiting van Stadshaven niet via de bestaande straten zoals de Raadhuisstraat en Kolkstraat gaat verlopen zal de parkeeroverlast beperkt worden. De meeste woningen van het plan komen in het noorden van het plangebied en de bewoners kunnen onder het gebouw parkeren. Deze woningen zijn ook dichtbij de parkeerhub, waardoor de hub voor bezoekers en eventuele 2^e auto's het meest dichtbij is. Als er parkeerproblemen ontstaan in de bestaande buurt kunnen er maatregelen worden genomen zoals vergunninghoudersparkeren.

Verkeersontsluiting

Meerdere mensen hebben vragen over de verkeersontsluiting gesteld. Er is aangegeven dat er nu in de spits al veel verkeer op de N301 Ambachtstraat is. Een aantal personen hadden zorgen over het toenemen van verkeer op de Bruins Slotlaan. Er werd ook aangegeven dat het oversteken van de Vetkamp met de fiets vanaf de Bruins Slotlaan nu gevaarlijk is door de drukte.

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning DHV naar de ontsluiting van Stadshaven. Er is onderzocht of er knelpunten optreden op de wegen en kruisingen/ rotondes die grenzen aan het gebied. Op de Bruins Slotlaan neemt het verkeer beperkt toe. De route vanaf Stadshaven via de Gildenstraat naar de Vetkamp is aantrekkelijker, omdat de doorstroming via de rotonde de Vetkamp op sneller is dan via het kruispunt met de Vetkamp. De Vetkamp heeft namelijk voorrang. Het kruispunt Bruins Slotlaan – Vetkamp kan het verkeer in 2030 aan.

De Vetkamp staat voor reconstructie op de planning in 2025. Hierbij zal ook aandacht zijn voor veilige oversteken voor fietsers en voetgangers. Voor de reconstructie zal ook een inspraak met de buurt en ander belangstellende worden gehouden.

De analyse van de kruispunten heeft uitgewezen dat er op termijn wel knelpunten op de N301 ontstaan. Dit zijn al bestaande knelpunten en deze nemen door de autonome groei en het plan geleidelijk toe. Monitoring van deze kruisingen is gewenst. Op termijn zijn er maatregelen gewenst vanuit de autonome groei en planontwikkeling.

Fietsbrug

Enkele keer aangeven dat bewoners graag een fietsbrug willen zien naar de Lidl toe. T.h.v. de toekomstige zijkaven.

Gekeken wordt of het mogelijk is om hier een ruimtereservering voor te maken zodat op de wat langere termijn dit wellicht gerealiseerd kan worden.

Stedenbouwkundige Visie



Uitleg bij ‘stedenbouw’

De getoonde afbeeldingen geven de stedenbouwkundige visie en daarmee ambitie weer zoals deze door de gemeenteraad op 1 juni 2023 is vastgesteld; de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn en die zijn vertaald in een aantal kaderstellende kaartbeelden, aangevuld met referentie- en sfeerbeelden van de inrichting van de openbare ruimte en de beoogde verschijningsvorm van de gebouwen.

De toelichting die gevraagd wordt heeft betrekking op de beoogde verandering van het gebied naar een (hoogstedelijk) woongebied. Veelal wordt gevraagd naar de samenstelling van het

woningbouwprogramma (gestapeld versus grondgebonden, doelgroepen oftewel voor wie wordt hier gebouwd en of er iets te zeggen is over huur- en koopprijzen). Ook wordt gevraagd naar het tijdstip van gereedkomen van de bebouwing.

Daarnaast zijn er vragen over de inrichting van de openbare ruimte (hoe wordt deze ingericht, is er ruimte voor verblijven, is er een speelplek voor de kinderen en hoe wordt omgegaan met het parkeren van auto's).

Ook is er meerdere keren zorg geuit omtrent de verkeersafwikkeling (een omvangrijk woningbouwprogramma creëert ook behoorlijk wat autobewegingen en welke maatregelen hierop worden genomen) en een mogelijke druk op parkeerplaatsen in de omliggende woonstraten.

Over het algemeen wordt er positief gereageerd op de voorgenomen gebiedstransformatie, zorgen zijn er vooral vanuit direct omwonenden.

Antwoorden op vragen en opmerkingen bijeenkomst over stedenbouw

Kunt u iets vertellen over de hoogte opbouw van de stedenbouwkundige visie?

Met passende hoogte wordt aangesloten op de bestaande omgeving (Bentickstraat, Ardeschstraat, Raadhuisstraat) en ten noorden daarvan zal meer hoogte gerealiseerd worden. De hogere gebouwen en accenten staan aan de zijde van de Arkervaart.

Wat is de samenstelling van het bouwprogramma?

De samenstelling van het woningbouwprogramma is conform de gemeentelijke woonvisie en voorziet dan ook in een groot deel betaalbare woningen in de huur en koop. Daarnaast worden ook woningen in de duurdere categorie gerealiseerd. Het programma richt zich m.n. op starters en senioren en wat minder op de groepen die in een grondgebonden (rij)woning willen wonen. De samenstelling is passend bij een (hoog)stedelijk woonmilieu en bestaat dan ook voor het overgrote deel uit appartementen.

Hoe vindt de verkeersafwikkeling plaats en waar wordt geparkeerd?

De bereikbaarheid binnen het gebied verloopt via de Ardeschstraat, (Westelijk deel) Bruins Slotlaan en Nijverheidstraat. Voor de nieuwbouw ten noorden van de Bruins Slotlaan en ten westen van de Ardeschstraat geldt dat de bewoners, binnen het bouwblok, in een gebouwde parkeervoorziening parkeren. Daarnaast komen voor de bewoners van dit gebied parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bezoekersparkeren is voorzien in de parkeerhub welke gelegen is ten noorden van het plangebied.

Komen er ook speelplekken en zo ja waar?

Dit is op dit moment nog niet uitgewerkt. Er zijn twee plekken die hier ruimte voor bieden, te weten het huidige (parkeer)plein en de groenvoorziening ten noorden van het woongebied. Kanttekening hierbij is dat er vanuit de doelgroep van dit gebied (starters en senioren) wellicht beperkt behoefte is aan dergelijke voorzieningen en dat dus nog goed gekeken wordt voor welke kinderen er speelplekken worden aangelegd.

De vraag werd gesteld door een bewoner van de naastliggende woonwijk. Hier zijn ook weinig speelmogelijkheden en de realisatie van speelplekken in Stadshaven zouden mogelijk in een behoefte voorzien die in een ruimer gebied aanwezig is.

Wat voor een woningen komen er tegenover de woningen aan de Nijverheidsstraat?

In de kaart van de stedenbouwkundige visie zijn hier grondgebonden stadswoningen (4 lagen hoog met een tuin op eerste verdieping vanwege onderliggende parkeervoorziening) terwijl het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte dan deze 4 lagen mogelijk maakt.

De stedenbouwkundige visie geeft een weergave van een mogelijke inrichting en bebouwingsbeeld. Maar deze kan bij nadere uitwerking nog veranderen. Mogelijk dat de samenstelling van het woningbouwprogramma binnen dit bouwblok nog wijzigt, er nieuwe ideeën zijn bij de ontwikkelende partijen over waar welk woningbouwprogramma een plek moet krijgen etc. Kortom dit beeld is nog niet definitief, de bestemming geeft daarbij de maximale bouwhoogte aan. Om dit beeld overzichtelijk te houden zijn een beperkt aantal hoogten bepaald en aan (deel)gebieden en gebouwen die accentwerking hebben toegewezen.

Hoe gaat u om met de overgangen/entree/groenopstanden van de woningen aan de Bentinckstraat?

Dat moet allemaal nog bepaald worden. De visie geeft op hoofdlijnen aan waar wij naar toe willen werken.

Nadere verfijning en detaillering is zeker nog nodig. Dit gebeurt dan in overleg met aangrenzende bewoners op het moment dat de plannen verder worden uitgewerkt.

Wat voor een woningen komen er achter de woningen gelegen aan de Ardeschstraat en Bentinckstraat?

In dit gebied willen wij met een passende hoogte aansluiten op de naastgelegen woningen. Dat betekent dat direct achter de bestaande woningen, woningen zullen worden gemaakt in twee lagen met een kap en een enkele in drie lagen met plat dak.

Bentinck locatie



Uitleg bij het plan 'Bentinck'

De getoonde afbeelding geeft de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling Bentinck weer. Deze ontwikkeling voorziet in realisatie van 44 woningen, met 20 beneden-bovenwoningen en 24 rij- en hoekwoningen. In de stedenbouwkundige opzet is sprake van een informele groene hof, waarbij parkeren met name aan de randen van het plangebied is gesitueerd. Met het oog op de parkeerdruk in de Bentinckstraat zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd in het plan. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2023.

Antwoorden op vragen en opmerkingen over de Bentincklocatie

Stand van zaken

Diverse omwonenden hebben gevraagd naar de stand van zaken van de ontwikkeling.

Toegelicht is dat tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep is aangetekend bij de Raad van State. We zijn momenteel in afwachting van de behandeling van dit beroep. Streven is dat in Q4 2024 de start bouw is.

Wanneer worden de woningen gerealiseerd

Diverse woningzoekenden hebben gevraagd naar het moment van realisatie en oplevering van de woningen.

Met het oog op de lopende Raad van State procedure is hier echter geen concreet antwoord op te geven.

Stadhuis locatie



Uitleg bij 'Stadhuislocatie'

De meeste mensen zijn nieuwsgierig naar het type woningen en hoe de woningen er uit gaan zien. Sommigen willen er mogelijk zelf gaan wonen. Over het algemeen zijn mensen blij met de ontwikkeling van woningbouw op deze plek en de bouw van woningen in z'n algemeenheid. Diverse keren wordt genoemd dat het voor jongeren in Nijkerk moeilijk is om aan een woning te komen en dat er te weinig doorstroming is.

Antwoorden op vragen en opmerkingen over Stadhuislocatie

Woningen

Wat voor woningen worden er gebouwd?

Het wordt een mix van huizen met een tuin en appartementen. In totaal worden er tussen de 25 en 35 woningen gebouwd.

Wie gaat de woningen bouwen?

Dat is op dit moment nog niet bekend. In januari 2024 is het selectieproces gestart om een ontwikkelende partij te kiezen die de woningen gaat ontwerpen en bouwen. Op dit moment kunnen alle belangstellende partijen zich aanmelden. Op basis van referenties en een visie op de ontwikkeling worden vier partijen geselecteerd voor de tweede fase. Deze vier partijen maken een schetsontwerp en doen een financieel bod. Hieruit wordt het beste plan gekozen, waarbij kwaliteit doorslaggevend is.

Wanneer gaat er gebouwd worden?

De planning is dat er rond de zomer van 2024 een ontwikkelende partij geselecteerd wordt. Als alles meezit, kan er eind 2024 gestart worden met de bouw. Maar dit is mede afhankelijk van de beroepsprocedure die nog loopt bij de Raad van State voor dit deelgebied.

Is al bekend hoe groot de woningen worden?

Nee, dit is nog niet bekend. De ontwikkelaar die geselecteerd wordt, maakt hiervoor het uiteindelijke ontwerp en bepaalt ook hoe groot de woningen en appartementen worden.

Laten de plaatjes zien hoe het echt gaat worden?

Nee, de plaatjes zijn sfeerbeelden. Hoe de woningen er precies uit gaan zien, is nu nog niet bekend. Het ontwerp wordt gemaakt door de ontwikkelende partij die geselecteerd wordt.

Huidig stadhuis

Er ligt een grote kelder onder het gemeentehuis. Wat gaat daarmee gebeuren?

Deze kelder zal deels aan de ontwikkelende partij worden geleverd en kan bijvoorbeeld benut worden als fietsenkelder, berging of als fundering. Een ander deel, waaronder het deel van de noodbestuurspost, zal de gemeente mogelijk zelf willen behouden.

Wat gebeurt er met het gemeentehuis als de gemeente verhuisd is? Wordt het gebouw direct gesloopt?

De sloop van het huidige gemeentehuis wordt door de partij gedaan die ook de woningen gaat bouwen. Dit zal waarschijnlijk kort voorafgaand aan de start van de bouw gedaan worden. In de tussentijd zorgt de gemeente voor een vorm van leegstandsbeheer.