

Sfeerverslag van de bijeenkomst

Historisch Stadhuis en Stadshaven Nijkerk

Tijdens Open Monumentendag

14 september 2024

Op zaterdag 14 september '24 was het historisch deel van het voormalig gemeentehuis ten behoeve van Open Monumentendag geopend. Geïnteresseerden konden een kijkje nemen in het historisch stadhuis en de noodbestuurspost. Daarnaast was er nadere informatie over het mogelijk gebruik van het historisch stadhuis, de noodbestuurspost en de ontwikkeling van Stadshaven.

Via de algemene aankondigingen voor Open Monumentendag was de informatiebijeenkomst bekendgemaakt. De direct omwonenden waren per brief uitgenodigd.

Tijdens de bijeenkomst was informatie beschikbaar en konden vragen gesteld worden over:

- Doel, proces en planning van het onderzoek naar een aanvullende functie van het historisch stadhuis.
- De geschiedenis van het historisch stadhuis en de noodbestuurspost.
- Twee mogelijke invullingen voor het historisch stadhuis.
- De ontwikkeling van Stadshaven.

Voor elk van deze thema's staan hieronder de getoonde afbeeldingen en een samenvatting van de vragen en/of opmerkingen.

Er zijn in totaal 638 bezoekers in het historisch stadhuis geweest tijdens Open Monumentendag.



Planning en proces



Historisch stadhuis Doel, planning en proces

Doel:

- Inwoners, ondernemers en belangstellenden informeren over het proces om een nieuwe bestemming voor het historisch stadhuis te vinden.

Uitgangspunten:

- Trouwlocatie
- Noodbestuurspost behouden
- Aanvullende functie(s) die zichzelf financieel draaiend kunnen houden, zoals horeca.

2024

Visietraject herbestemming
historisch stadhuis

- Ontwikkeling twee mogelijkheden voor een nieuwe bestemming (januari t/m juli 2024)
- Collegebesluit over kelderruimte en noodbestuurspost (september 2024)
- Gemeenteraad bepaalt regels voor de herbestemming (oktober 2024)

Augustus 2024

Verhuizing gemeentehuis

- Verhuizing gemeente naar Van 't Hoffstraat
- Gemeentehuis staat leeg

2025

Ondernemer zoeken
en ontwerp opstellen

- Proces om een ondernemer te vinden die het historisch stadhuis wil runnen
- Definitief ontwerp maken met de geselecteerde marktpartij

2026

Verbouwing

- Verbouwing historisch stadhuis
- Aanleg stadhuistuin

2027

In gebruik nemen

- Het historisch stadhuis heeft een nieuwe bestemming en kan in gebruik genomen worden

Toelichting doel, planning en proces

De bijeenkomst is bedoeld om inwoners en belangstellenden te informeren over de mogelijke plannen voor het historisch stadhuis. In de eerste helft van 2024 heeft de gemeente nagedacht over de toekomstige invulling van het historisch stadhuis. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat het gebouw een trouwlocatie blijft en dat de noodbestuurspost behouden blijft. De extra functie(s) moeten zichzelf financieel kunnen bedruipen.

Op basis hiervan zijn twee opties uitgewerkt voor een mogelijke herbestemming. De gemeenteraad gaat over de kaders en uitgangspunten in oktober 2024 een besluit nemen.

Het college heeft het besluit genomen de kelderruimte onder het voormalig gemeentehuis te verkopen en te betrekken bij de ontwikkeling van Stadshaven fase 1, met uitzondering van het gedeelte waarin de noodbestuurspost ligt.

Na het besluit van de gemeenteraad wordt een proces gestart om een ondernemer te zoeken die het historisch stadhuis wil uitbaten. Dit zal een groot deel van 2025 in beslag nemen. Zodra een uitbater is geselecteerd, wordt gezamenlijk het ontwerp verder uitgewerkt. In 2026 kan dan het gebouw verbouwd en uitgebreid worden, waarna in 2027 het nieuwe gebruik kan starten.

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. planning

Wordt er in de periode totdat er een nieuwe bestemming is nog een andere functie/invulling gegeven aan het stadhuis?

Het historisch stadhuis blijft in gebruik als trouwlocatie. Het niet-historische deel van het gemeentehuis staat nu leeg. Voor zover nu bekend blijft dit zo totdat het gebouw gesloopt wordt. De sloop wordt gedaan door de ontwikkelaar die Stadshaven fase 1a gaat ontwikkelen, zodat er ook mogelijkheden ontstaan om materialen te hergebruiken. Deze partij is op dit moment nog niet bekend.

Wat is er op de locatie mogelijk en wat betekent dit voor de omwonenden?

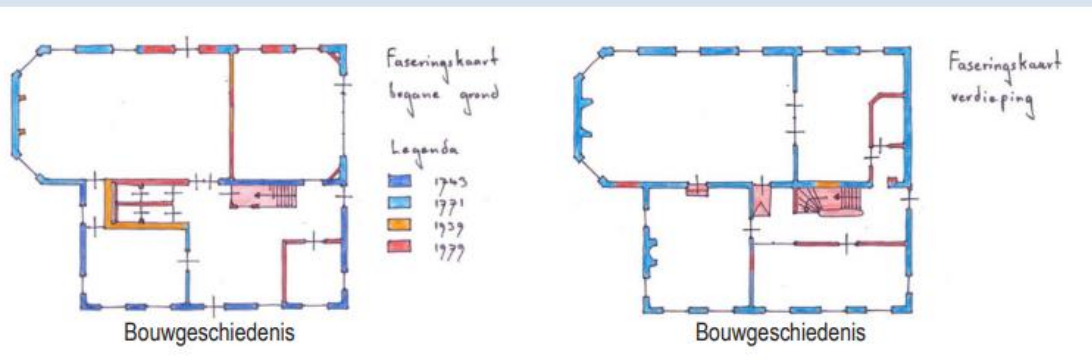
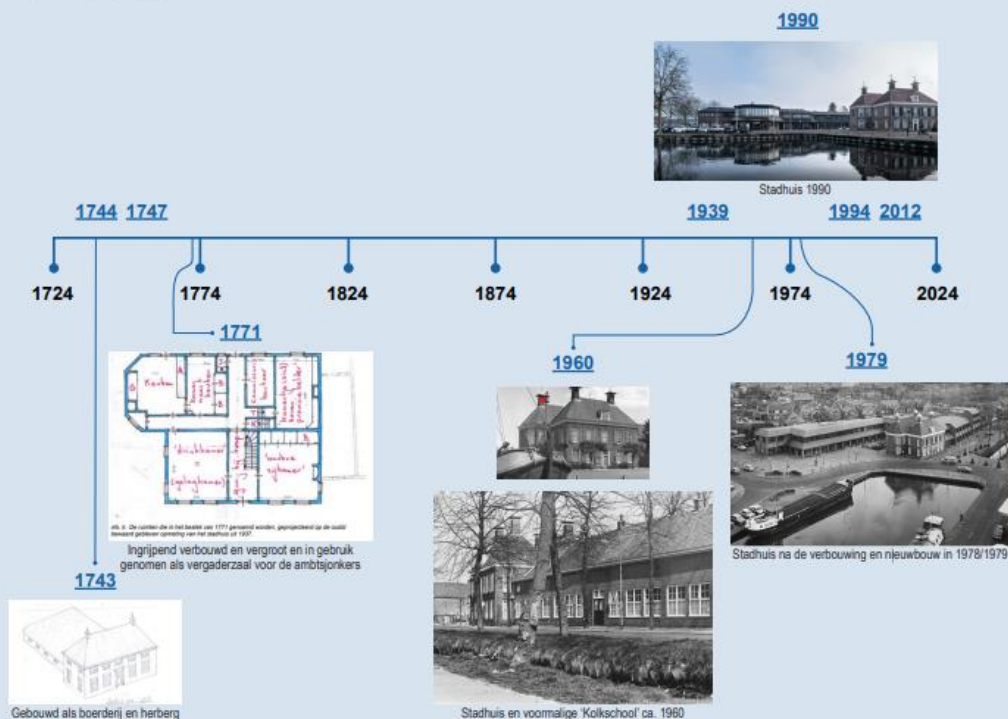
Het bestemmingsplan voor Stadshaven fase 1a geeft het historisch stadhuis de mogelijkheid voor lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen. Bij lichte horeca kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een restaurant, lunchroom, tearoom of pension die overdag en in de avond geopend kan zijn. Waarbij bij de precieze invulling rekening gehouden moet worden met de dichtbij gelegen woningen ten aanzien van geluid, parkeren, toegankelijkheid e.d.. Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, religie, educatie of openbare dienstverlening.

De geschiedenis

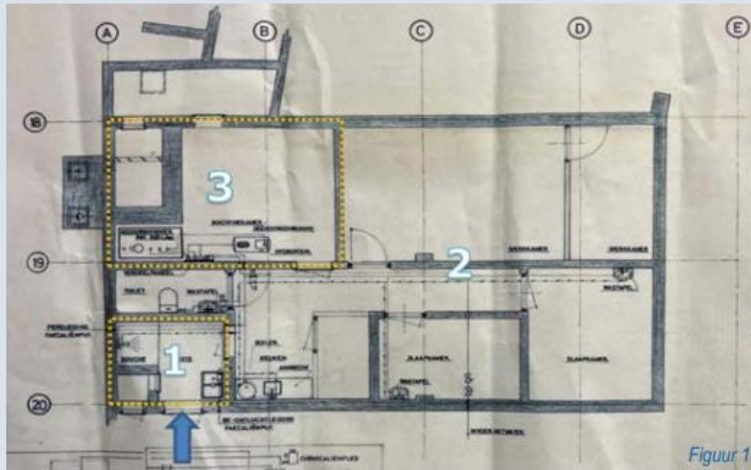


Historisch stadhuis Geschiedenis van het stadhuis en de noodbestuurspost

- 1743: gebouwd als boerderij en herberg
- 1744: ambtsjonkers kopen het gebouw
- 1747: kantoor en woonhuis van de Commissaris van de Arkervaart en het was ook een herberg.
- 1771: flink verbouwd en vergroot en in gebruik genomen als vergaderzaal voor de ambtsjonkers
- 1939: flinke interne verbouwing
- 1979: uitgebreide renovatie, oa de trap is verplaatst, het ambtelijke gedeelte wordt gebouwd
- 1994: raadszaal verliest functie door bouw nieuwe bestuursvleugel
- 2012: renovatie



Historisch stadhuis Geschiedenis van het stadhuis en de noodbestuurspost



De bunker (zie figuur 1)
is ingedeeld in 3 afsluitbare delen:

- 1.1 Sluis, met daaronder een put met pompinstallatie voor vuilwater.
- 1.2 Douche
- 1.3 Schacht voor besmette kleding.

- 2.1 Toilet met wastafel
- 2.2 Keukenvoorziening met warmwaterboiler
- 2.3 Proviandkamer
- 2.4 Gang
- 2.5 Slaapkamer 1 (voor 2 of 3 p.)
- 2.6 Slaapkamer 2 (voor 3 of 4 p.)
- 2.7 Berichtenkamer
- 2.8 Commando- of werkkamer

- Ondergrondse betonnen bunker onder het voormalige gemeentehuis
- Een overblijfsel uit de Koude Oorlog (1945-1990)
- Onderdak bieden aan burgemeester + staf tijdens een crisissituatie of atoom aanval
- Bunker is nog heel; delen van interieur en inventaris ontbreken.
- Cultuurhistorisch belangrijk – er zijn niet veel van deze bunkers meer in Nederland
- Noodbestuurspost behouden en onderzoeken of deze voor iedereen toegankelijk gemaakt kan worden

- 3.1 Machinekamer met noodstroom, ventilatie met luchtfilter, nooddrinkwater.
- 3.2 Zandfilter, om lucht van buiten te zuiveren.
- 3.3 Nooduitgang met luik, uitkomend aan de straatkant onder de inpandige overkapping van de personeelsingang (dicht gestraat)

Plattegrond kelder en noodbestuurspost (figuur 2)

In blauwe stippellijn de hele kelder, in geel de noodbestuurspost.



Daarnaast bevat de bunker nog twee luchtinlaten (één voor de vreedstijd en één voor oorlogstijd via een zandfilter) en een rookgasafvoer voor de noodstroom.

Toelichting geschiedenis

Het historisch stadhuis staat er al bijna 300 jaar en is oorspronkelijk gebouwd als boerderij en herberg. De verschillende tekeningen, plattegronden en foto's laten zien hoe het gebouw zich in de loop der tijd ontwikkeld heeft.

Eind jaren '70 van de vorige eeuw is het stadhuis aanzienlijk verbouwd en uitgebreid. Toen is ook de noodbestuurspost gerealiseerd als onderdeel van de kelder. Deze ondergrondse betonnen bunker is een overblijfsel uit de Koude Oorlog en was bedoeld om onderdak te bieden aan de burgemeester en zijn staf tijdens een crisissituatie of (dreigende) nucleaire aanval.

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. de geschiedenis

Mensen vonden het erg leuk om de ontwikkeling van het stadhuis te zien door de jaren heen. Diverse aanwezigen zijn er zelf getrouwd. Ook waren er mensen die zich de rondleiding door het gemeentehuis in de jaren '70 nog goed konden herinneren, evenals de Kolkschool (voor de uitbreiding/nieuwbouw van het stadhuis in 1978/1979).

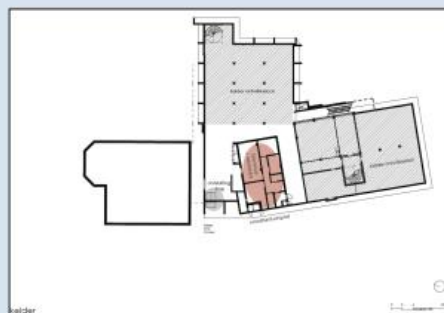
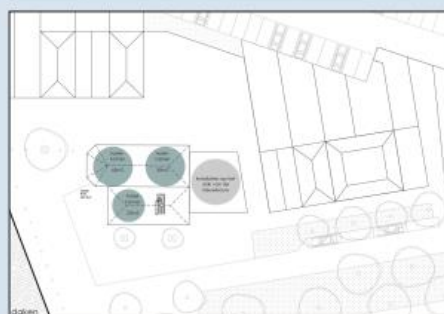
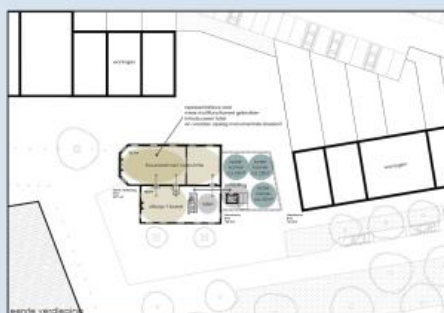
Dat er een kelder onder het stadhuis zit met daarin een noodbestuurspost was bij veel mensen niet bekend. De aanleg van deze noodbestuurspost zal destijds niet aan de grote klok gehangen zijn.

Diverse mensen hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de noodbestuurspost als monument bewaard blijft.

Historisch Stadhuis opties



Historisch stadhuis Optie Herberg aan de Haven



Overnachten op een unieke historische plek!

Kern van deze optie: trouwen & overnachten

- Trouwen en horeca en op zolder hotelkamers;
- Het stadhuis uitbreiden met hotelkamers en voorzieningen zoals lift en trap;
- Terras voor het stadhuis zodat een horecaplein aan de haven ontstaat;
- De noodbestuurspost in de kelder blijft toegankelijk

Toegankelijkheid: Stadhuis is openbaar toegankelijk

Trouwen: kan altijd

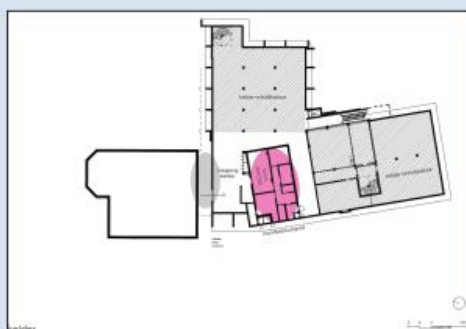
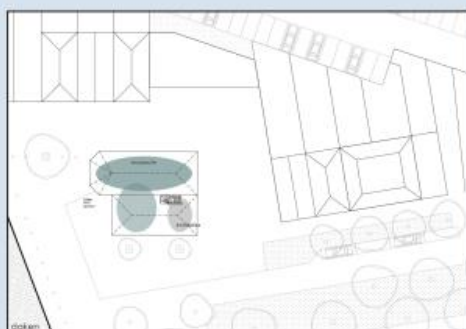
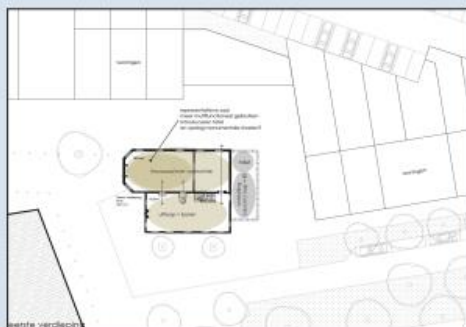
Relatie met de haven en uitstraling: gastvrij, maakt de plek

Pand: heeft een geweldige uitstraling voor Nijkerk

Bestemmingsplan: nog uitzoeken

Business Case: haalbaar





Bruiloft zoals dat alleen in Nijkerk kan

Kern van deze optie: trouwen, dagactiviteiten & feesten

- Stadhuis: trouwen en horeca en op zolder de bruidssuite
- Oranjerie in de tuin: 'de receptiekas'
- Noodbestuurspost: thematische trouw-escape room
- Alleen trouwen kan ook, één of twee dagen per week
- Een ander feest in plaats van trouwen kan natuurlijk ook!
- Er kan nog worden gedacht bijvoorbeeld: modeshow bruidsjurken, verkoop bruidstaarten etc.

Toegankelijkheid: keuze van de eigenaar/afpraak met de gemeente.

Trouwen: kan 7 dagen per week, misschien niet altijd

Relatie met de haven en uitstraling: pand heeft een geweldige uitstraling voor Nijkerk

Bestemmingsplan: past

Business Case: haalbaar



Toelichting gebruik historisch stadhuis

Voor het historische stadhuis wordt een nieuwe invulling gezocht. Het gebruik moet passen bij de plek en bij de cultuurhistorische waarde van het gebouw waarbij er van uit gegaan wordt dat het een trouwlocatie blijft. Daarnaast zijn er eerste ideeën om het gebouw te gebruiken voor horeca. Hiervoor zijn twee mogelijk opties gepresenteerd:

- Optie Herberg aan de Haven
- Optie Trouw

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren. Deze kan gebruikt worden als extra ruimte ten behoeve van de nieuwe bestemming, maar is ook nodig om bijvoorbeeld een lift te realiseren ten behoeve van de trouwzaal. De uitbreiding kan aansluitend aan het stadhuis gerealiseerd worden (via een serre of aanbouw) of achterin de tuin (soort orangerie).

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. gebruik

Tijdens de open dag is met veel mensen gesproken, merendeel Nijkerkers. De bezoekers waren blij dat het stadhuis bewaard blijft en een nieuwe bestemming krijgt. Het merendeel is enthousiast over de opties. Met name de gedachte van een verdere ontwikkeling van de plek aan de haven en dat het stadhuis weer 'teruggegeven' wordt aan de Nijkerkers door de horeca. Veel bezoekers waren zelf getrouwd in de trouwzaal. Bijna iedereen herkende het belang om het stadhuis als trouwlocatie te behouden. De meeste bezoekers leek het een aanwinst als het stadhuis een nieuwe functie krijgt in lijn met de twee geschetste opties. Ook werd er zorg uitgesproken over de haalbaarheid van de business case bij behoud van de trouwzaal.

Opmerkingen

- Het is een mooie plek voor horeca, zo aan het water.
- Een aantal mensen benadrukte de noodzaak van een mooie uitloopruimte in aanvulling op de trouwzaal.
- Zorg voor voldoende ruimte voor een ondernemer, zodat het ook exploitabel is en een goede businesscase mogelijk is.
- Het belang van goede en passende architectuur (zowel bij de woningbouw als bij een uitbreiding van het stadhuis), werd benadrukt, waarbij gedacht werd aan iets wat qua stijl vergelijkbaar is met het stadhuis.
- Een aantal mensen vond de verbeelding van de aanbouw in optie Herberg aan de Haven niet mooi en afbreuk doen aan het stadhuis.
- Omwonenden maken zich met name zorgen over de mogelijke overlast van horeca qua geluid en parkeren. Aangegeven werd dat wat ze nu verbeeld zagen niet aansluit bij het eerder geschetste beeld in de aanloop naar het bestemmingsplan voor fase 1a. Destijds is aangegeven dat er alleen lichte horeca mogelijk is.
- Er is nu overlast van jongeren die in het weekend in de boot zitten (geluid, rook, wiet)
- Wens om de noodbestuurspost meer beleefbaar te maken.
- Handhaven van parkeerbeleid wordt nu niet gedaan, maar is wel wenselijk.
- Binnentuin: idee dat het een plek wordt om te ontdekken, waar ook groenten worden geteeld.
- Jammer dat de gemeente weg is van deze plek.
- Zoals de parkeerplaatsen van het woningbouwplan nu zijn ingetekend, schijnen de koplampen in de bestaande woningen.
- Optie: bierbrouwerij in de kelder
- Bij de optie trouw zou de aanbouw in glas uitgevoerd kunnen worden
- Voorkeur voor de optie trouw, in verband met de aanbouw.
- Optie trouw: geef aan dat de trouwzaal ook voor andere zaken gebruikt kan worden (bijvoorbeeld voor een congres, lezing etc.)
- Aandachtspunt bij een terras aan de haven: het waait hard aan die kant van het stadhuis
- Is een hotel wel een vorm van lichte horeca? Een pension (kleinschalig hotel) is mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Stadshaven Nijkerk



Stadshaven Nijkerk Stedenbouwkundige visie



Stadshaven Nijkerk Locatie Stadhuis (fase 1a)



Ambitie

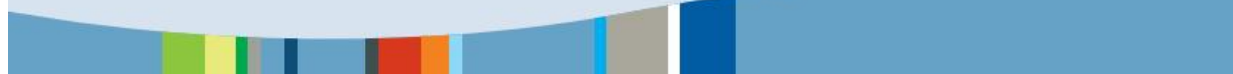
- Ongeveer 30 woningen bouwen.
- Een mix van appartementen en stadswoningen met een tuin.
- Een stadstuin rondom het historisch stadhuis.
- Historisch stadhuis blijft een plek om te trouwen, aangevuld met functies zoals horeca.

Selectieproces ontwikkelaar

- Op 17 januari 2024 is het selectie- en verkoopproces gestart om een partij te kiezen die fase 1a gaat ontwikkelen.
- Er zijn vier partijen geselecteerd die een schetsontwerp uitwerken en een financieel voorstel doen.
- Uit deze vier partijen wordt het beste plan gekozen.
- In het hele selectieproces is kwaliteit het belangrijkste: hoogwaardige architectuur met een goede en duurzame inpassing in de omgeving.

Planning

- | | |
|--------------|--|
| 2024-2025: | Selectieproces ontwikkelaar
Juridische procedure
bestemmingsplan |
| 2025: | Uitwerking ontwerp + aanvraag
omgevingsvergunning |
| 2025 - 2026: | Start uitvoering |



Toelichting stedenbouw

De afbeeldingen tonen de stedenbouwkundige ambitie zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld (1 juni 2023), de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn en de inrichting van de openbare ruimte.

Reacties en antwoorden op vragen en opmerkingen m.b.t. Stadshaven Nijkerk

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.

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. Het hoogste accent zal bestaan uit een appartementengebouw van 14 bouwlagen.

Wat is de planning

Het is de planning dat in 2025 gestart wordt met de eerste fase. De verwachting is dat in 2031 Stadshaven afgerond gaat worden.

Wanneer wordt gestart met de bouw van woningen?

Voor de locatie van het stadhuis en de ontwikkeling van de Meubel- en tapijthal (Bentinck- locatie) zijn aparte bestemmingsplannen uitgewerkt. Inmiddels zijn deze door de gemeenteraad vastgesteld. Voor beide plannen geldt dat er beroep is aangetekend. Dit betekent dat de Raad van State een uitspraak moet doen. De verwachting is dat in 2025 gestart kan worden met de bouw.

Voor de ontwikkeling van de locatie van de Meubel- en Tapijthal is de gemeente niet de initiatiefnemer maar is dat een projectontwikkelaar.

Wat voor een evenementen komen er in het park/voormalig parkeerterrein

Vooralsnog zijn er vooral bestaande evenementen voorzien die aanvullend zijn op wat er in de binnenstad gebeurt. Dit zijn bijvoorbeeld kleinschalige evenementen met een duidelijke relatie met de Arkervaart (Sleeptocht, de intocht van Sinterklaas, foodtruckfestival etc.).