

Algemene informatie

Aanbesteding: Tender historisch Stadhuis Nijkerk
Aanbestedende Dienst: Gemeente Nijkerk
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	TIp van de gemeente Nijkerk: Het stellen van vragen
	Vraag: Welkom bij de openbare Tender historisch Stadhuis Nijkerk. U heeft de kans om vragen te stellen over de procedure die staat beschreven in de leidraad en bijhorende documenten. Maak hier dus zeker gebruik.
	Antwoord: U kunt hiervoor gebruik maken van de vraag en antwoord module. Mocht u vragen hebben, schroom niet om contact met ons op te nemen. Wij zien uit naar uw vragen. Vriendelijke groet, Gemeente Nijkerk
	Fase: Aanmeldfase
	Inschrijfronde: -
	Vragenronde: Vragenronde 1
	Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk
	Beantwoord op: 20 nov 2025
Ref.nr.	Onderwerp:
2	Installaties op zolder

Vraag:

Blijven alle installaties op zolder (complete luchtbehandelingskast) staan, of is straks een deel overbodig? Oftewel: is datgene wat er staat voor het hele gemeentehuis of alleen voor het historisch stadhuis?

Antwoord:

Installaties die nu op zolder staan zijn alleen voor het historische deel en blijven behouden. Er komt op de voorste zolder nog een unit bij ivm het koelen van het pand. Er wordt gebruik gemaakt van twee warmtepompen (Hitachi Yutaki S80 - formaat tafelmodel koelkast) en een airco om te verwarmen en te koelen. Het is constructief niet mogelijk om de installaties die op de voorste zolder staan te verplaatsen naar de achterste zolder.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Lift

Vraag:

Is het mogelijk om een lift te maken naar de kelder direct aan het stadhuis?

Antwoord:

Nee, de kelderbak zit op ca. 1,5 meter van het stadhuis. Doorbreken van de zijwand van de kelderbak is constructief gezien een slecht idee en daarom niet toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Boktor

Vraag:

De “boktor” wordt een aantal keren genoemd in het rapport van de monumentenwacht. Voor de achterste zolder wordt aangegeven dat er geen activiteit van boktorren of andere houtaantasters meer geconstateerd is. Van de vlieringzolder wordt aangegeven dat deze plaatselijk is aangetast door boktor. In hoeverre is dit (nog) een risico op deze plekken?

Antwoord:

Er zijn destijds maatregelen gerealiseerd. Na deze realisatie zijn er geen nieuwe boktorren geconstateerd. Voor de volledigheid zal de afdeling vastgoedbeheer van de gemeente Nijkerk in het eerste kwartaal van 2026 nog een controle laten uitvoeren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Koof/balk op zolder

Vraag:

De balk/koof die op de voorste zolder over de vloer loopt. Ik heb begrepen dat deze niet weg kan. Waar dient hij voor? Lopen er leidingen oid doorheen of is hij nodig voor de constructie? Kan er evt. wel een muur/wand oid op geplaatst worden?

Antwoord:

Hieronder zit een stalen balk die niet kan worden verwijderd. Het plaatsen van muren oid moet worden beoordeeld door een constructeur en mogelijk ook door Monumentenwacht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Terras in binnentuin

Vraag:

Is het mogelijk om een terras aan te leggen in de binnentuin?

Antwoord:

Ja, dat mag als onderdeel van de stadhuistuin en aangrenzend aan het gebouw /serre/oranjerie. Dit moet in afstemming met de gemeente ruimtelijk goed ingepast worden. In de selectieleidraad is opgenomen dat het geheel van extra bebouwing en terras niet meer dan 200 m² mag zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Trap naar kelder

Vraag:

Is het mogelijk dat de huidige trap naar de kelder blijft bestaan

Antwoord:

De trap naar de kelder blijft bestaan, maar niet als onderdeel van het plan voor het historisch stadhuis/de noodbestuurspost. De toegang bevindt zich namelijk op het terrein van de ontwikkelaar van de woningbouw. De ontwikkelaar gaat deze toegang benutten om de bergingen in de kelderruimte (tbv de appartementen) toegankelijk te maken. Tevens zal dit de vluchtroute kunnen worden voor de noodbestuurspost. De ontwikkelaar en de exploitant kunnen in overleg nadere afspraken maken ten aanzien van de toegang /toegankelijkheid van de kelder.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Meubilair in stadhuis

Vraag:

Het meubilair wat er nu staat wat gaat daarmee gebeuren?

Antwoord:

In het stadhuis staan meerdere roerende zaken. De monumentale zaken moeten in het stadhuis blijven en het behoud moet gegarandeerd worden. De niet-monumentale roerende zaken mogen blijven, dat is aan de initiatiefnemer. Er is een lijst gemaakt van alle aanwezige roerende zaken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Ander gebruik trouwzaal

Vraag:

Is het toegestaan om de trouwzaal ook voor andere zaken te gebruiken?

Antwoord:

Ja, maar het gebruik van de trouwzaal mag niet leiden tot aantasting van de monumentale waarden van de (zaken in de) zaal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Toekomst fabriek aan de haven

Vraag:

Is er duidelijkheid over de toekomst van de fabriek aan de haven?

Antwoord:

In onze planvorming voor zowel de woningbouw van Stadshaven als de herbestemming van het historisch stadhuis zijn wij ervan uitgegaan dat de fabriek aan de haven op de huidige locatie blijft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Aanmeren boot in haven

Vraag:

Mag er gebruik worden gemaakt van de haven bijvoorbeeld door een boot aan te meren?

Antwoord:

Boten kunnen vanaf het Randmeer/Nijkerkernauw de Arkervaart op varen en aanmeren in de havenkom in het centrum. In de havenkom zijn sanitaire voorzieningen aanwezig voor de waterrecreatie. Permanent een boot aanmeren is niet toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Afsluiten binnentuin

Vraag:

Is het een idee/voorstel om de binnentuin af te sluiten tussen 21.00 - 08.00u?

Antwoord:

De stadstuin is openbaar gebied en de gemeente hecht hier grote waarde aan. Of er een afsluitbaar hek komt, is op dit moment nog niet bekend omdat de indeling en inrichting van de stadhuistuin nog niet verder uitgewerkt is. Wij

kunnen ons voorstellen dat er een sluitingstijd wordt bepaald in overleg tussen gemeente en ondernemer, bijvoorbeeld tussen 0.00 en 6.00 uur. Dit is uitsluitend bedoeld om overlast te voorkomen, en uitdrukkelijk niet voor privégebruik van de tuin door de ondernemer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Bebouwen zuidgevel historisch stadhuis

Vraag:

Mag de volledige zuidgevel, die grenst aan de binnentuin volledig bebouwd worden?

Antwoord:

Een uitbouw (al dan niet in de vorm van een serre) is altijd gedacht als een ondergeschikt bouwvolume en dus ligt het niet voor de hand om de gehele breedte en hoogte van de gevel te gebruiken. Achtergrond is dat de zuidelijke gevel - en dan met name het deel van de begane grond- hiervoor in aanmerking komt omdat deze al eens is aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Aankleding terras

Vraag:

Aankleding: terras aan de voorkant van het stadhuis en in de binnentuin, heeft de pachter hier inspraak op en wie is waar verantwoordelijk voor?

Antwoord:

Ja, de pachter heeft hier invloed op. Wel is het zo dat het terras aan de zijde van de havenkom/Kolk minder uitbundig kan worden uitgerust dan het terras dat onderdeel uitmaakt van de binnentuin, bijvoorbeeld geen terrasafschermingen en/of overkappingen. Het terras aan de zijde van de Kolkstraat is namelijk gelegen voor de voorgevel/pronkgevel van het stadhuis en deze willen wij voldoende zichtbaar houden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Kosten lift

Vraag:

Een van de vereisten is een personenlift. Draagt de gemeente Nijkerk bij in de kosten van aanschaf en onderhoud?

Antwoord:

Nee en nee

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Aantallen huwelijken

Vraag:

Hoeveel huwelijken zijn resp in de jaren 2020/2025 per jaar voltrokken en wat zijn de verwachtingen qua aantallen de komende jaren?

Antwoord:

Aantallen huwelijken in de afgelopen jaren:

2020: 29

2021: 30

2022: 26

2023: 21

2024: 21

2025: 15

Dit zijn de uitgebreide ceremoniële huwelijken in het historisch stadhuis, dus exclusief de gratis en eenvoudige huwelijken. Deze laatste twee categorieën vinden plaats in het gemeentehuis aan de Van het Hoffstraat . Door het aanbieden van extra faciliteiten (receptie, diner) in het historisch stadhuis verwachten we dat het aantal huwelijken kan toenemen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Vergoeding voor trouwen

Vraag:

Welke vergoeding vergoedt de gemeente Nijkerk aan de pachter per

huwelijksvoltrekking?

Antwoord:

De gemeente geeft geen vergoeding voor het trouwen. De inkomsten voor de zaalhuur en/of eventuele inkomsten vanuit catering etc. zijn voor de ondernemer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Voorwaarden gebruik trouwzaal

Vraag:

Zijn er voorwaarden om in de trouwzaal (privé) diners te houden en trainingen te geven?

Antwoord:

Het gebruik van de trouwzaal mag niet leiden tot aantasting van de monumentale waarde van de (zaken in de) zaal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Openstelling noodbestuurspost

Vraag:

In de stukken hebben we gelezen dat max 5 keer per jaar de mogelijkheid geboden dient te worden voor een open huis van de noodpost, wie is verantwoordelijk om deze dagen te organiseren?

Antwoord:

Het gaat om een minimaal aantal keren openstelling. Dit is een randvoorwaarde voor het verwerven van de kelder als onderdeel van het erfpacht. De openstelling moet worden gedaan onder verantwoordelijkheid van de erfpachter.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Bouwen op de kelder

Vraag:

Op de kelder mag gebouwd worden, de kelder kan benut worden. Hoe wordt de kelder gescheiden van de kelders waar woonhuizen opgebouwd worden?

Antwoord:

Er komt een aparte toegang tot dit gedeelte van de kelder. De kelders van de woningen langs de Kolkstraat hebben geen verbinding met dit gedeelte van de kelder.

Let op: niet de gehele kelder kan bebouwd worden op basis van het bestemmingsplan én vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit! Alleen voor het gedeelte met bestemming "groen" geldt een bebouwingsmogelijkheid. In paragraaf 2.4.4 van de selectieleidraad is nader uitgewerkt aan welke afwijkingen van het bestemmingsplan de gemeente wel en geen medewerking wil verlenen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Stroomvoorziening

Vraag:

Stroomvoorziening: draagt de gemeente Nijkerk de verantwoordelijkheid om er zorg voor te dragen dat, naast bovenstaande (vraag 20), ook de elektra gesplitst wordt?

Antwoord:

De gemeente zorgt voor een aparte aansluiting voor het monument welke ook de kelderbak voorziet. De aansluiting betreft 3x40A. Deze aansluiting werkt al en alle installaties zijn klaar voor gebruik. Het is aan de exploitant om een energieleverancier te kiezen om stroom geleverd te krijgen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Interne aanpassingen aan monument

Vraag:

Wat mag intern aangepast worden? Zijn er restricties?

Antwoord:

Het stadhuis is een rijksmonument, dit brengt beperkingen met zich mee. In de gunningsfase zal als voorwaarde worden gesteld dat de architect die werkt aan het ontwerp ervaring heeft met monumentaal erfgoed. Op sommige plekken in het pand zijn er meer mogelijkheden dan op andere plekken. Alles zal in overleg dienen te gaan met de erfgoedafdeling van de gemeente en eventueel de monumentenwacht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Vergoeding bij einde erfpacht

Vraag:

Wat bij einde pacht: vergoedt de gemeente Nijkerk naar rato de aanpassingskosten van het stadhuis?

Antwoord:

De gemeente verwijst naar de bepalingen die hierover in de concept-erfpachtovereenkomst zijn opgenomen (artikelen 18 t/m 21). De gemeente kondigt aan dat de concept-erfpachtovereenkomst op dit onderdeel nader wordt verduidelijkt. Het nieuwe concept zal ten behoeve van de gunningsfase gelijktijdig worden gedeeld met de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Vergunning bij aanpassingen

Vraag:

Wat mag vergunningsvrij aangepast worden en waar is een vergunning voor nodig?

Antwoord:

Alle werkzaamheden aan onderdelen die vast zitten aan of onderdeel zijn van het monument zijn vergunningsplichtig. Behalve als het om normaal onderhoud gaat. Bij normaal onderhoud kan je denken aan schilderwerk aan de kozijnen of het herstellen van plaatselijke schade aan het metselwerk. De erfgoedafdeling is altijd bereid mee te denken over dit soort onderwerpen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Mogelijkheid Bed & breakfast

Vraag:

Stadhuis heeft geen woonbestemming. Op de website van de gemeente Nijkerk staat vermeld dat een B&B (vergunningsvrij max 7 pers) als voorwaarde heeft dat je in de B&B woont. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar?

Antwoord:

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het vestigen van een B&B niet mogelijk, omdat een B&B gekoppeld is aan een woonbestemming. Een kleinschalig hotel/pension behoort wel tot de mogelijkheden, maar wonen in het historisch stadhuis is nadrukkelijk uitgesloten op basis van het

bestemmingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Oranjerie/serre

Vraag:

Oranjerie/serre: er mag max 200 m2 gebouwd worden. Wat zijn de bepalingen die de gemeente Nijkerk stelt in deze?

Antwoord:

De gemeente toetst de bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan. Daarnaast zal bijvoorbeeld een horeca-inrichting moeten voldoen aan alle wet- en regelgeving t.a.v. onder meer exploitatie, voedselveiligheid, alcohol etc. Voor het overige: zie de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Financiering aanpassingen

Vraag:

Financiering van de aanpassingen inpandig van het stadhuis en de realisatie van het pand waar de restaurants in komen, behoort een financiering via de gemeente Nijkerk tot de mogelijkheden?

Antwoord:

Nee, dat is niet mogelijk omdat de gemeente alleen leningen mag verstrekken ten behoeve van de publieke taak, maar niet ten behoeve van een commercieel initiatief. Het restauratiefonds verschaft laagrentige leningen, voor meer informatie zie <https://www.restauratiefonds.nl/zakelijk/ondernemen-in-een-monument/zakelijk-financieren-bij-het-restauratiefonds>

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Inventaris noodbestuurspost

Vraag:

Waar zijn de spullen van de noodbestuurspost?

Antwoord:

De originele inventaris van de noodbestuurspost is al jarenlang niet meer aanwezig. Onlangs heeft een vereniging inrichting/inventaris verzameld in verband met een tijdelijke escaperoom. Mogelijk zou de noodbestuurspost weer met deze spullen ingericht kunnen worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Noodbestuurspost

Vraag:
Wat mag er wel/niet in de noodbestuurspost?

Antwoord:
De indeling van de noodbestuurspost en eventuele oorspronkelijke objecten /installaties moeten behouden blijven.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Stoelen trouwzaal

Vraag:
Mogen er ook andere stoelen in de trouwzaal?

Antwoord:
Ja, dit mag, zolang de inrichting van de trouwzaal past bij en bijdraagt aan de grandeur van de ruimte (zie selectieleidraad, paragraaf 2.5.2)

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk**Beantwoord op:** 8 jan 2026**Ref.nr.**

31

Onderwerp:

Wanden trouwzaal

Vraag:

Hoe moeten we omgaan met de wanden van de trouwzaal?

Antwoord:

De wanden zijn een onderdeel van het beschermd monument. Deze wanden zijn gevoelig voor temperatuur, vocht en licht. Het is belangrijk dat het binnenklimaat zo stabiel mogelijk blijft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk**Beantwoord op:** 8 jan 2026**Ref.nr.**

32

Onderwerp:

Oppervlakte stadhuistuin

Vraag:Wat is de grootte (m²) van de binnentuin?**Antwoord:**

De totale oppervlakte van de stadhuistuin is ca. 550 m². Dit is op te delen in twee gedeelten (zie het kaartje in paragraaf 2.5.3 van de selectieleidraad). Nr. 6 is ca. 500 m². Daarnaast is er nog een kleiner gedeelte buiten de (ommuurde) binnentuin (nr. 5) van ca. 50 m². Deze laatste oppervlakte is inclusief het stoepje van ca. 10 m² voor de ingetekkende woning (zie grijze stippellijn).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tender historisch Stadhuis Nijkerk

Beantwoord op:

9 jan 2026