

Vragen die zijn gesteld in de selectiefase met beantwoording
(vragen zijn zoveel mogelijk geanonimiseerd)

Nr.	Vraag	Antwoord
1	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?	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 - zie afbeelding hieronder) 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. 
2	Is het mogelijk om een lift te maken naar de kelder direct aan het stadhuis?	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.
3	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?	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.
4	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?	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.

Nr.	Vraag	Antwoord
5	Is het mogelijk om een terras aan te leggen in de binnentuin?	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 m ² mag zijn.
6	Is het mogelijk dat de huidige trap naar de kelder blijft bestaan	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.
7	Het meubilair wat er nu staat wat gaat daarmee gebeuren	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.
8	Is het toegestaan om de trouwzaal ook voor andere zaken te gebruiken	Ja, maar het gebruik van de trouwzaal mag niet leiden tot aantasting van de monumentale waarden van de (zaken in de) zaal.
9	Is er duidelijkheid over de toekomst van de fabriek aan de haven	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.
10	Mag er gebruik worden gemaakt van de haven bijvoorbeeld door een boot aan te meren?	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.
11	Wat is de grootte (m ²) van de binnentuin?	De totale oppervlakte van de stadhuistuin is ca. 550 m ² . Dit is op te delen in twee gedeelten (zie het kaartje in paragraaf 2.5.3 van de selectieleidraad). Nr. 6 is ca. 500 m ² . Daarnaast is er nog een kleiner gedeelte buiten de (ommuurde) binnentuin (nr. 5) van ca. 50 m ² . Deze laatste oppervlakte is inclusief het stoepje van ca. 10 m ² voor de ingetekende woning (zie grijze stippellijn).

Nr.	Vraag	Antwoord
12	Is het een idee/voorstel om de binnentuin af te sluiten tussen 21.00 - 08.00u?	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.
13	Mag de volledige zuidgevel, die grenst aan de binnentuin volledig bebouwd worden?	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.
14	Aankleding: terras aan de voorkant van het stadhuis en in de binnentuin, heeft de pachter hier inspraak op en wie is waar verantwoordelijk voor?	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.
15	Een van de vereisten is een personenlift. Draagt de gemeente Nijkerk bij in de kosten van aanschaf en onderhoud?	Nee en nee
16	Hoeveel huwelijken zijn resp in de jaren 2020/2025 per jaar voltrokken en wat zijn de verwachtingen qua aantallen de komende jaren?	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.
17	Welke vergoeding vergoedt de gemeente Nijkerk aan de pachter per huwelijksvoltrekking?	De gemeente geeft geen vergoeding voor het trouwen. De inkomsten voor de zaalhuur en/of eventuele inkomsten vanuit catering etc. zijn voor de ondernemer.
18	Zijn er voorwaarden om in de trouwzaal (privé) diners te houden en trainingen te geven?	Het gebruik van de trouwzaal mag niet leiden tot aantasting van de monumentale waarde van de (zaken in de) zaal.

Nr.	Vraag	Antwoord
19	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?	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.
20	Op de kelder mag gebouwd worden, de kelder kan benut worden. Hoe wordt de kelder gescheiden van de kelders waar woonhuizen opgebouwd worden?	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.
21	Stroomvoorziening: draagt de gemeente Nijkerk de verantwoordelijkheid om er zorg voor te dragen dat, naast bovenstaande (vraag 20), ook de elektra gesplitst wordt?	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.
22	Wat mag intern aangepast worden? Zijn er restricties?	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.
23	Wat bij einde pacht: vergoedt de gemeente Nijkerk naar rato de aanpassingskosten van het stadhuis?	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.
24	Wat mag vergunningsvrij aangepast worden en waar is een vergunning voor nodig?	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.

Nr.	Vraag	Antwoord
25	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?	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.
26	Oranjerie/serre: er mag max 200 m2 gebouwd worden. Wat zijn de bepalingen die de gemeente Nijkerk stelt in deze?	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.
27	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?	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
28	Waar zijn de spullen van de noodbestuurspost?	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.
29	Wat mag er wel/niet in de noodbestuurspost?	De indeling van de noodbestuurspost en eventuele oorspronkelijke objecten/installaties moeten behouden blijven.
30	Mogen er ook andere stoelen in de trouwzaal?	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)
31	Hoe moeten we omgaan met de wanden van de trouwzaal?	De wanden zijn een onderdeel van het beschermde monument. Deze wanden zijn gevoelig voor temperatuur, vocht en licht. Het is belangrijk dat het binnenklimaat zo stabiel mogelijk blijft.
32	Wij begrijpen dat een B&B niet mogelijk is omdat er geen woonbestemming is. Is het mogelijk dat de gemeente hierop een uitzondering maakt?	Het historisch stadhuis heeft nu geen woonbestemming, dit geldt ook voor de eventuele nieuwbouw. Binnen het geldende ruimtelijke kader is wonen daarom niet mogelijk. Als er een plan wordt ingediend in de selectiefase met daarin een woonbestemming zal de gemeente op basis van het totaalplan een afweging maken of zij hieraan medewerking wil verlenen.

Nr.	Vraag	Antwoord
33	De mogelijkheid 200 m ² aanbouw te realiseren. Is de 200 m ² grond- of gebouwgebonden?	Bij het opstellen van het ruimtelijke kader (stedenbouwkundige visie en bestemmingsplan) is steeds uitgegaan van een eenlaags gebouw (serre of orangerie), van ondergeschikt belang aan het stadhuis met een footprint van maximaal 200 m². Als er een plan wordt ingediend met een footprint van meer dan 200 m² dan is dat niet toegestaan. Als er een plan wordt ingediend met een footprint van maximaal 200 m² met een verdieping dan wordt op basis van de ruimtelijke kwaliteit bepaald of het kan. Hierbij wordt met name gekeken naar de verhouding met het stadhuis en naar de ruimtelijke kwaliteit van de Stadhuistuin.