Stadshaven Nijkerk

Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI)



Gemeenteraad, 10 mei 2021

Onderwerpen

1. Subsidie Woningbouwimpuls
2. Transformatie Havenkom
   - Historie
   - Plangebied/Eigendomsverhoudingen
   - Kansen en bedreigingen: milieuzonering/identiteit van het gebied
   - Beoogd programma – woonmilieus – doelgroepen – deelgebieden
   - Mogelijke invulling
3. Volgende stappen
4. Betrekken inwoners/omgeving

Subsidie: kans voor versnellen Havenkom

- Rijk belang bij versnellen woningbouw
- 1 miljard beschikbaar gesteld
- Subsidie bestaat uit 3 tranches; eerste 2 zijn inmiddels toegekend
- 3e - en laatste - waarschijnlijk na de zomer
- Voor Nijkerk kans om ambities Havenkom te versnellen en nieuw woonmilieu te realiseren
- Geen garantie dat subsidie wordt toegekend

gemeente Nijkerk

STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 28062
20 mei 2020

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 15 mei 2020, nr. 2020-0000027462, houdende nadere regels met betrekking tot verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving (Regeling Woningbouwimpuls 2020)

Rijkssubsidie Woningbouwimpuls

- Ten minste 500 woningen
- Start bouw 1e woningen binnen 3 jaar en laatste woningen binnen 10 jaar na toekenning.
- Aantoonbaar publiek financieel tekort.
- Maatregelen die tot het publiek tekort leiden, zijn publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.
- Bijdrage publiek tekort vanuit Woningbouwimpuls maximaal 50%, medeoverheden ten minste 50% van publiek financieel tekort dekken.
- Minimaal 50% van de woningen zijn betaalbare woningen. Onder betaalbare woningen wordt verstaan:
  - sociale huurwoningen;
  - huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld;
  - betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-kostengrens.

- 3e en 4e tranche samengevoegd, waarschijnlijk na zomer indienen

gemeente Nijkerk

Provinciale bijdrage

- Provincie vult rijkssubsidie mogelijk aan (cofinanciering)
- Voorwaarden gelijk aan voorwaarden rijkssubsidie

Sneller meer woningbouw door Gelderse cofinanciering Woningbouwimpuls

22-2-2021



Stappen om te komen tot aanvraag

1. Inhoudelijke onderzoeken, zoals:
   - Verkeer (ontsluiting en parkeren)
   - Milieuonderzoeken
   - Taxatie
2. Ruimtelijke verkenning -> visie
3. Financiele doorrekening -> publiek tekort
4. Afspraken ondernemers -> ontwikkelingsstrategie
5. Besluitvorming

Transformatie Havenkom Nijkerk





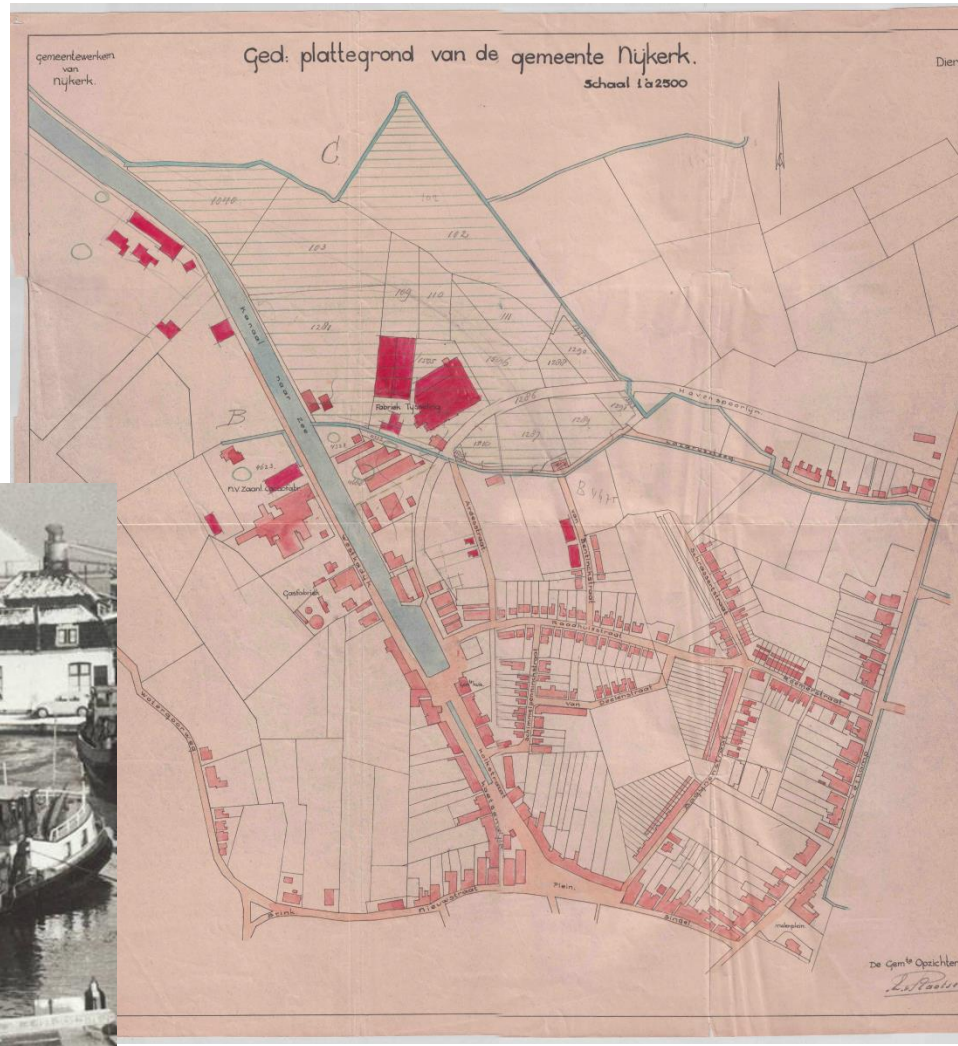


gemeente Nijkerk

Industrieel verleden







gemeente Nijkerk

Tussen randmeren en binnenstad









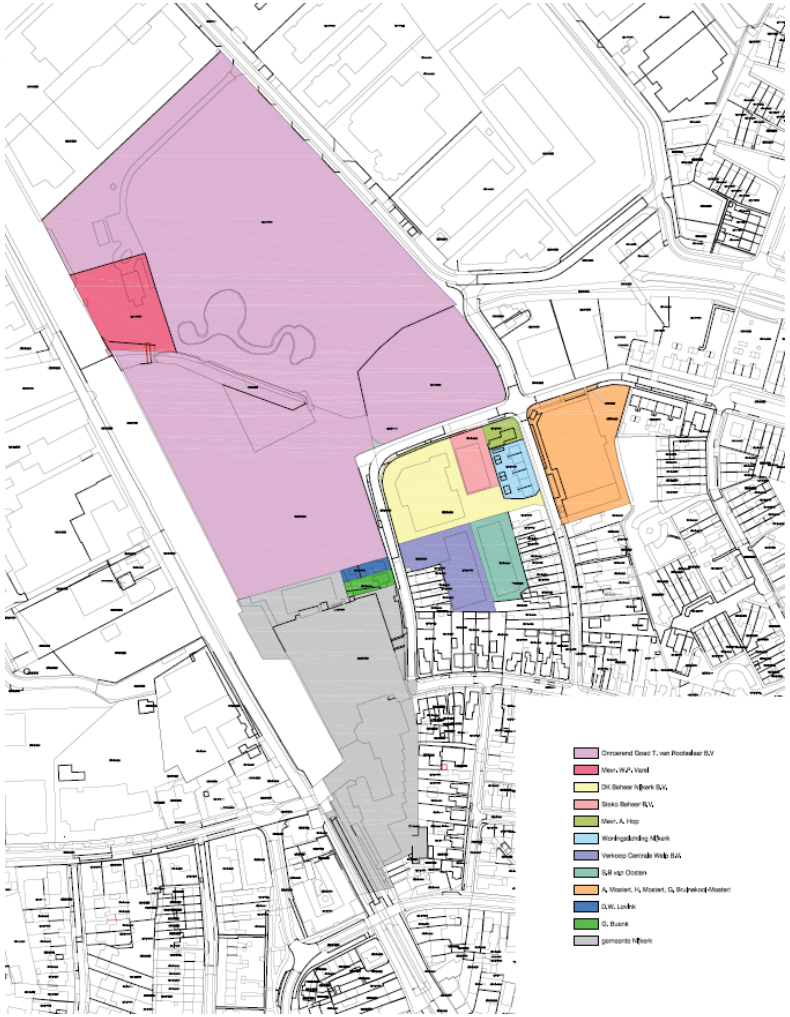






Bestaande situatie - eigendommen

- Divers eigendom gemeente, bedrijven, beleggers, corporatie, particulieren
- In gesprek met eigenaren
- Kerngebied met daaromheen kansen voor aansluitende ontwikkelingen



gemeente Nijkerk

Bestaande situatie - milieu

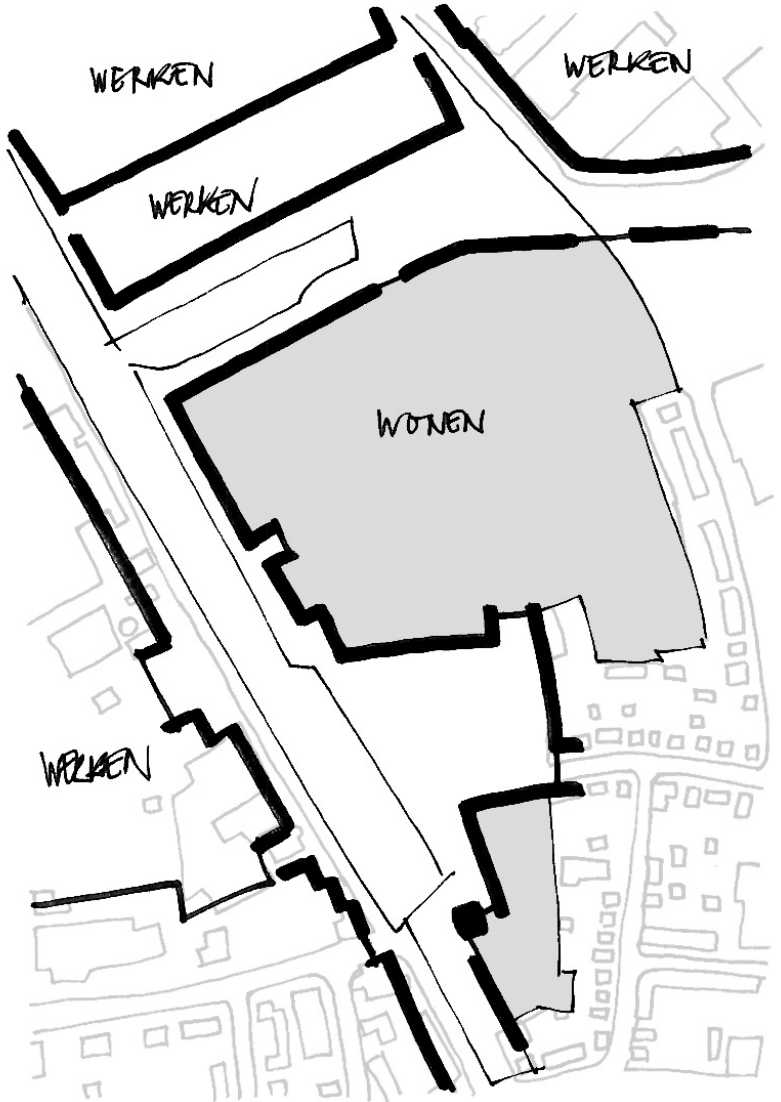
- Hindercontouren van invloed op planontwikkeling
- Geluid en geur
- Bodemverontreiniging aanwezig

- Creëren aanvaardbaar woon- en leefklimaat



Zoneren

- Ruimte voor bedrijven aan noordzijde
- Aanvaardbaar woon- en leefklimaat als uitgangspunt
- Bufferzone groen/water en lichte bedrijvigheid = 100m



Smaakmakers en sfeerbepalers







gemeente Nijkerk

Woonmilieus en woningprogramma

- Kleinschalig aansluiten bij bestaande woonbuurten
- Oplopend naar schaalgrootte rond Arkervaart
- Woningprogramma conform Woonvisie

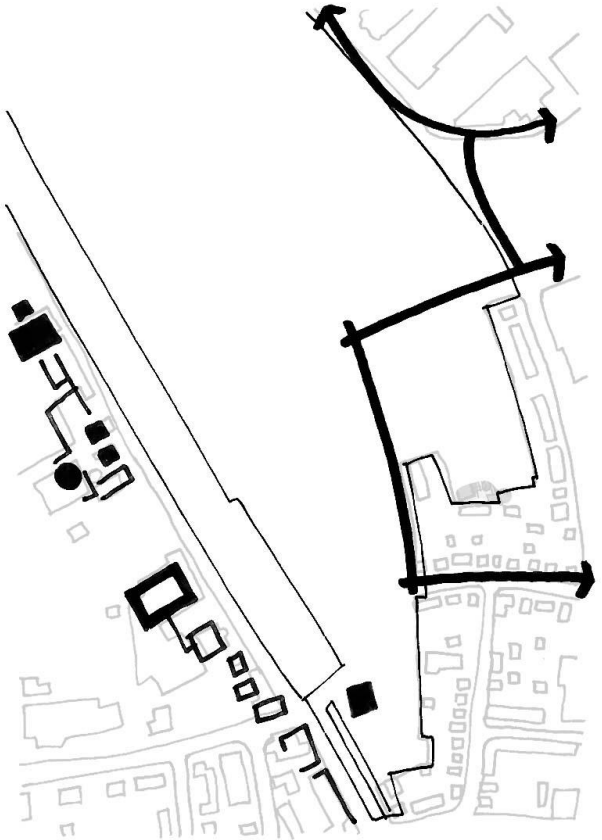
Segment	Aandeel	Koopprijsgrens	Huurprijsgrens
Sociaal	min. 35%	max. € 204.000	max. € 752,33
Middelduur laag	min. 10%	€ 204.000 tot € 260.000	€ 752,33 tot € 900
Middelduur hoog	min. 15%	€ 260.000 tot € 344.500	€ 900 tot € 1100
Duur	max. 40%	meer dan € 344.500	meer dan € 1100



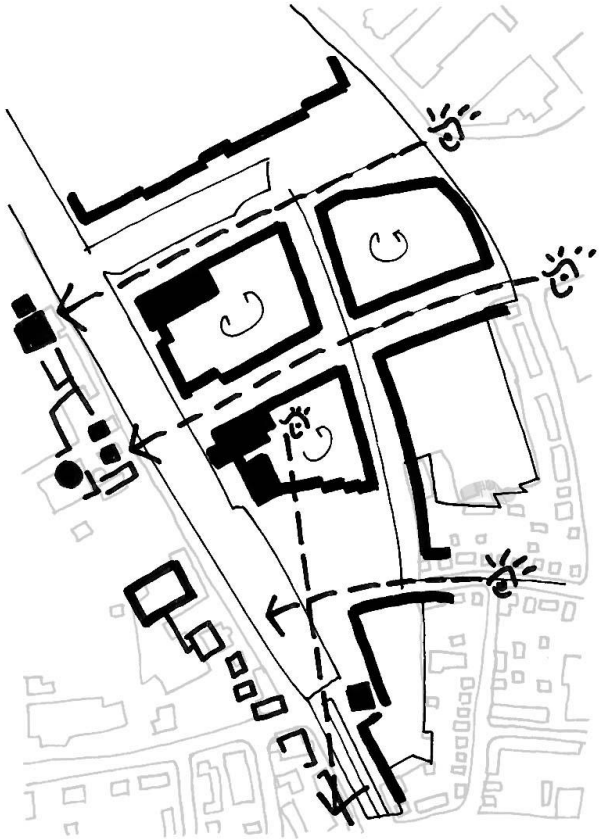
gemeente Nijkerk

Stedenbouwkundig raamwerk

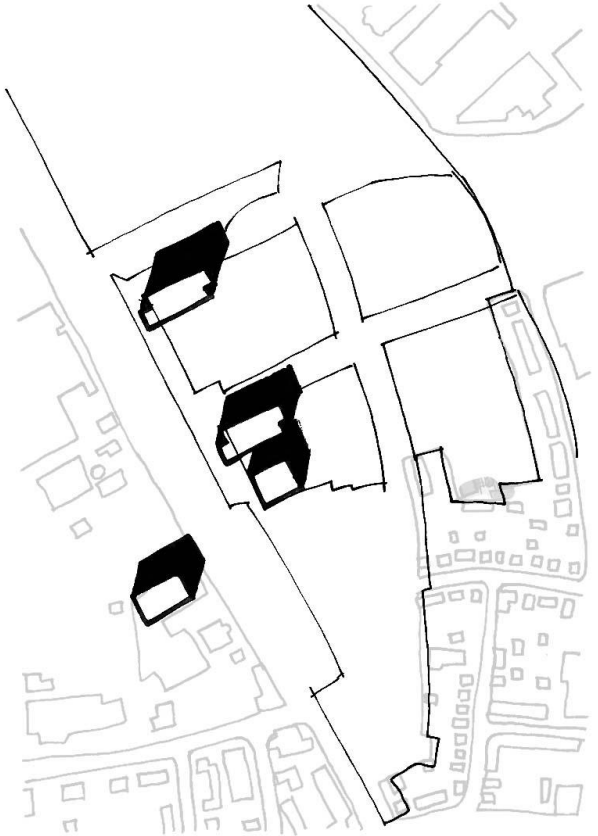
Aanwezige karakteristieke bebouwing



Helder stedenbouwkundig raamwerk



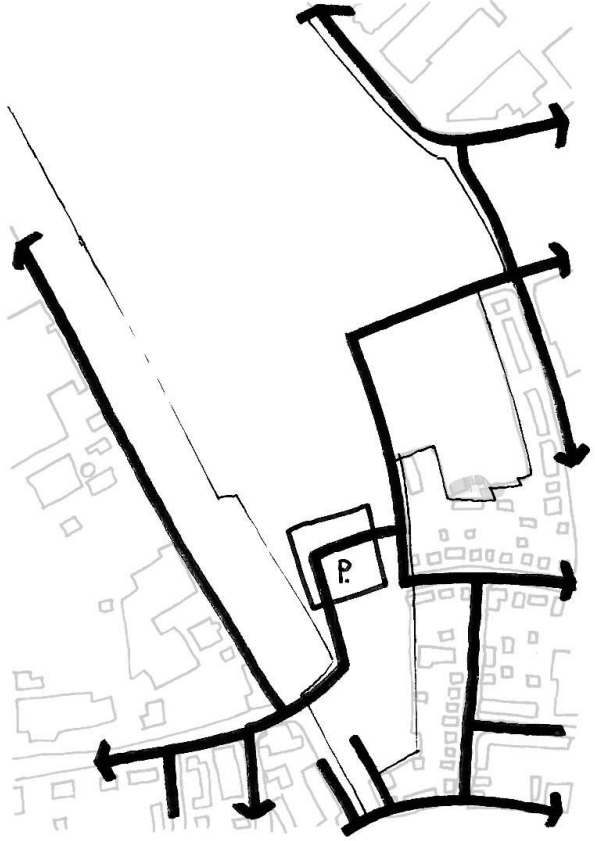
Hoogbouw accenten



gemeente Nijkerk

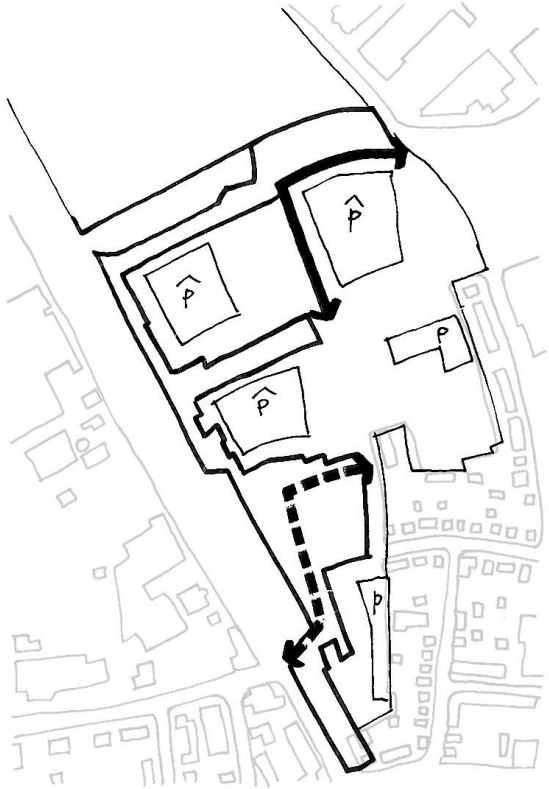
Verkeer en parkeren

Huidige situatie



- Aansluiten op bestaande structuur

Toevoeging



- Zone aan het water autoluw (aansluiten bij centrum)
- Parkeren grotendeels onder dek

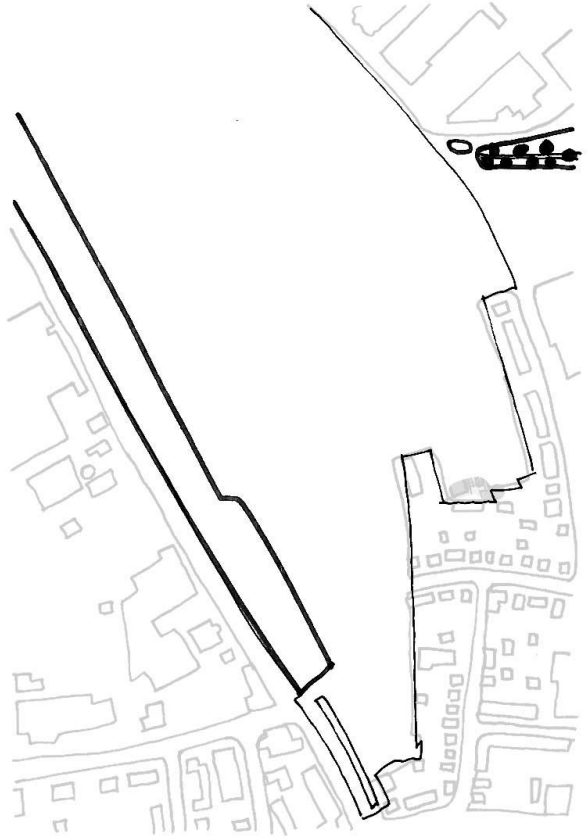
Nieuwe situatie



gemeente Nijkerk

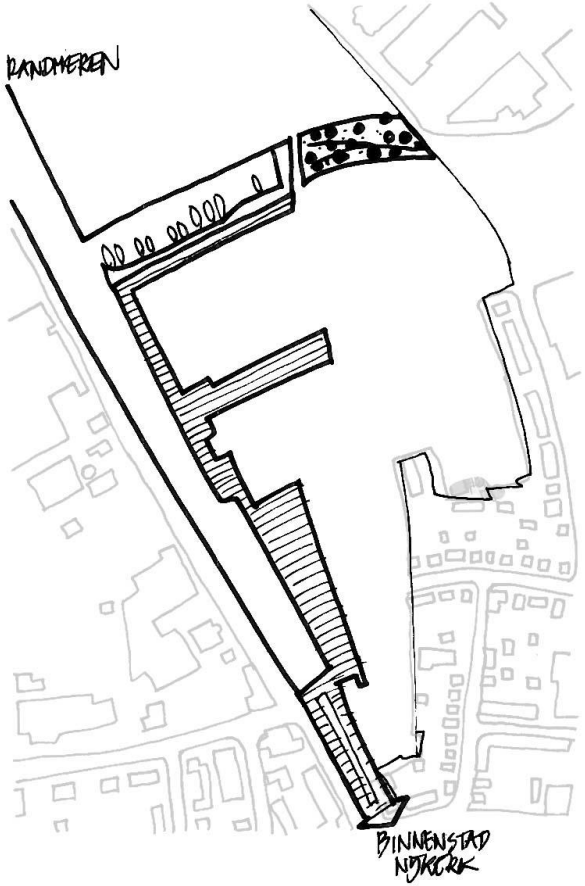
Groen en openbare ruimte

Huidige situatie



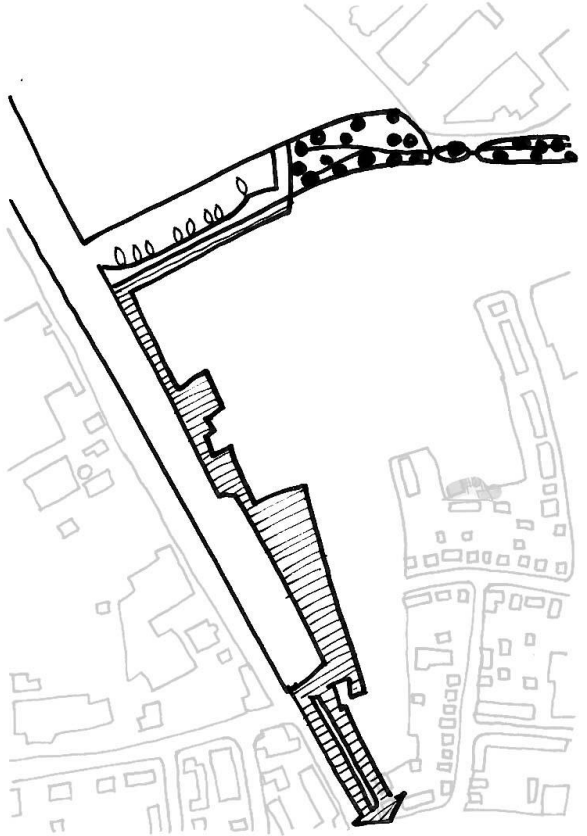
- Waterverbinding Nijkerk-Randmeren
- Parkgroen ter plaatse van voormalige spoorlijn (overslag in de havenkom)

Toevoeging



- Introductie recreatieve stadshaven
- Verknoping parkgroen (voormalige spoorlijn) met stadshaven
- Recreatieve verblijfsruimte tussen stadshaven en Plein

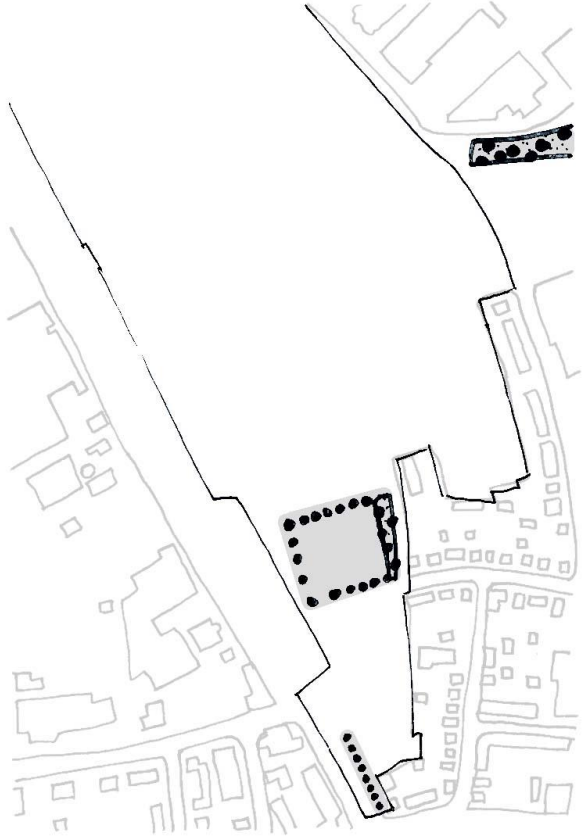
Nieuwe situatie



gemeente Nijkerk

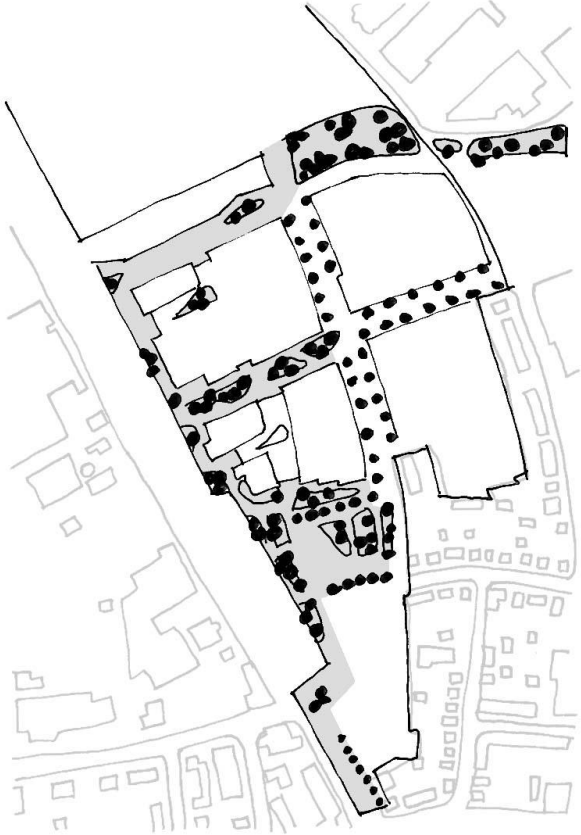
Groen

Huidige situatie



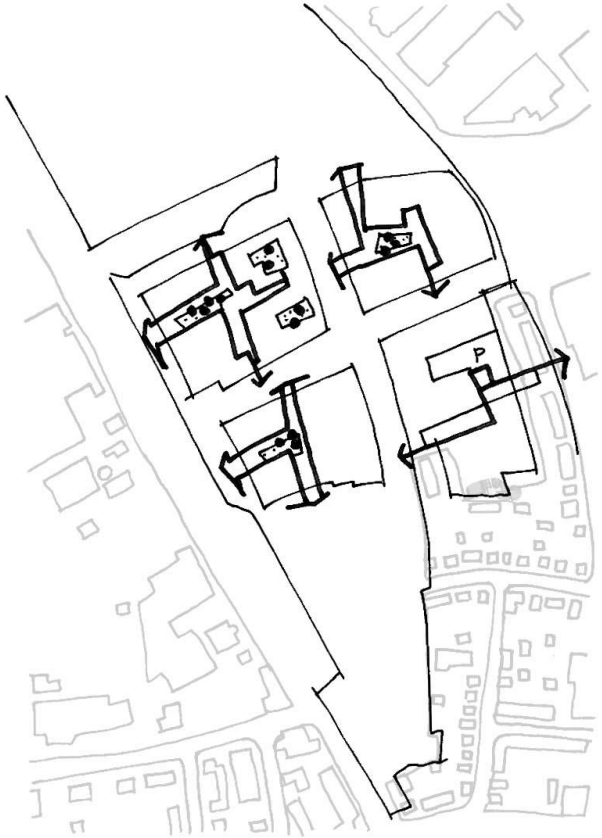
- Bestaand groen in havenkom (plein en bomen aan Kolkstraat)

Nieuwe situatie



- Introductie recreatieve verblijfsruimte tussen stadshaven en Plein en parkgroen voormalige spoorlijn

Structuur binnenterreinen



- Collectieve binnenruimtes verbonden aan omgeving

gemeente Nijkerk

kleinschalige, lichte bedrijvigheid

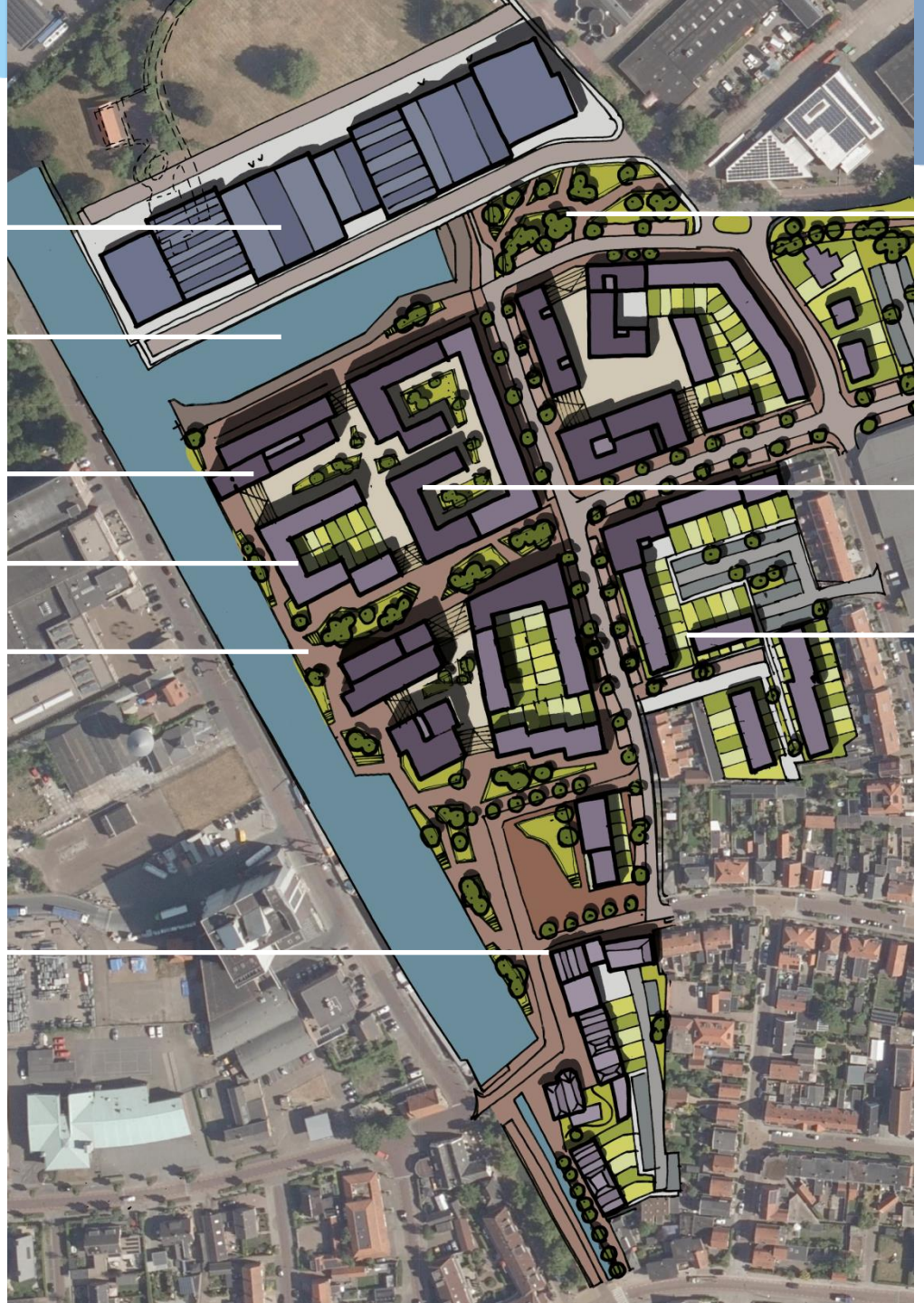
nieuwe stadhaven Nijkerk

woontoren aan het water als hoogteaccent (referentiehoogte ABZ)

bebouwing met industriële uitstraling

kade als groene verblijfsruimte (autoluw/autovrij)

zorgvuldige aansluiting bij binnenstad (sfeer van de binnenstad)



park in verlengde van ‘Havenlijn’

stedelijke bouwblokken met parkeren onder de woningen en collectief dek

grondgebonden rijwoningen in aansluiting op bestaande woningen

Stedenbouwkundige visie Stadshaven Nijkerk

gemeente Nijkerk



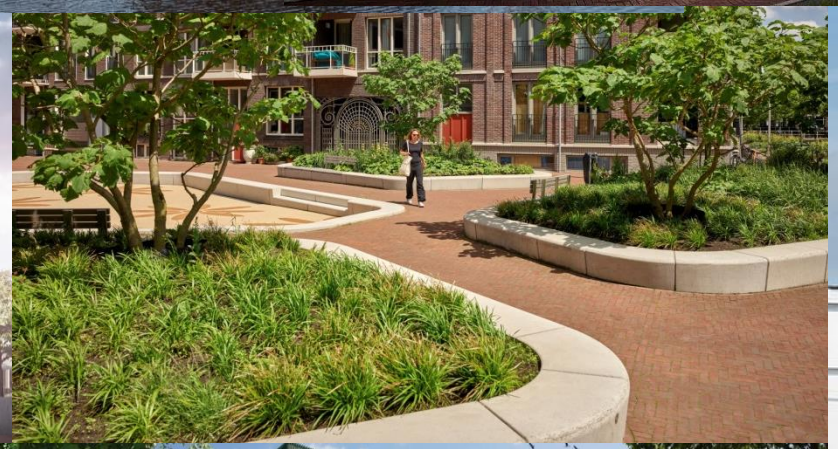
Sfeerbeelden









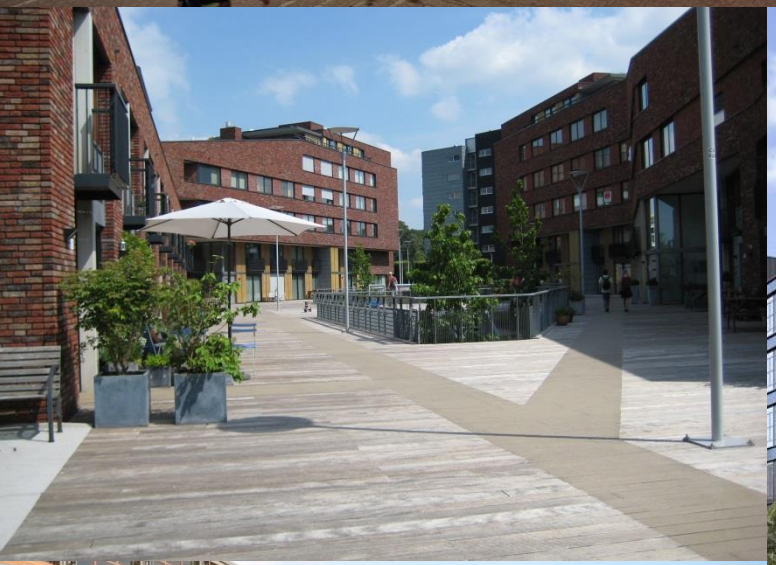













Volgende stap: financiele doorrekening

- Taxatie (marktwaarde en op basis van onteigening)
- Doorrekening van visie
- Hoe groot is het publiek tekort:
  - Aan te vragen bedrag aan subsidie bij het Rijk
  - Hoogte van het budget dat de Gemeente moet financieren
  - Hoogte van het bedrag dat Provincie wil cofinancieren

gemeente Nijkerk

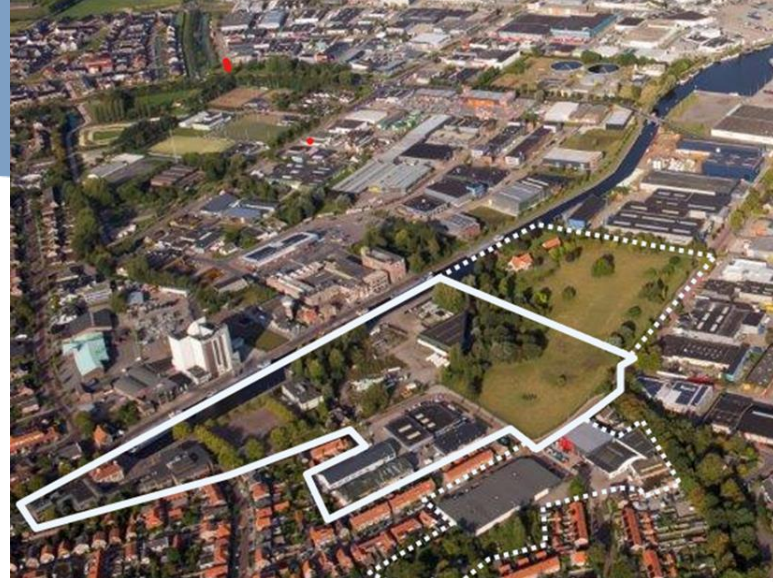
Volgende stap: ontwikkelingsstrategie

- **Welke rol nemen de partijen in:**
  - Gemeente actieve rol?
  - Partijen zelf realiseren?
  - Deelgebieden/fases onderscheiden?



gemeente Nijkerk

Eerste kaderstelling – juni gemeenteraad



1. Akkoord indienen subsidie – voorwaarden
2. Plangebied
3. Woonmilieu
4. Communicatie/participatie
5. Ontwikkelingsstrategie
6. Financien



Communicatie/participatie

1. Subsidieaanvraag: concept-visie nodig
2. Basis voor subsidieaanvraag
3. Bij toekenning subsidie:
   - Concept visie uitwerken tot definitieve visie
   - Communicatie en participatie

NB: ondernemers in plangebied al betrokken



gemeente Nijkerk

Nijkerk Hoevelaken Nijkerkerveen

Informeren Raad	Kaderstelling	Concept visie	Subsidie indienen	Toekenning subsidie	Participatie	Besluitvorming	Planuitwerking
Wanneer							
Mei 2021	Juni 2021	Juni 2021	Medio 2021	Najaar 2021	Eind 2021	2022	2022 en verder
Wat							
Beeldvorming: Toelichting subsidie + 1e kaders	Kaderstelling gemeenteraad	Uitwerken van de concept visie	Indienen subsidie met de concept visie + financiële onderbouwing	Besluit van het Rijk over de subsidie aanvraag. (Bij afwijzing kunnen nieuwe subsidie mogelijkheden worden onderzocht)	Participatie met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen over de concept visie	Vastelling visie, inclusief grondexploitatie door het College en de Raad	Per deelgebied uitwerken binnen de kaders van de vastgestelde visie. Onderdeel hiervan is participatie
Wie							
Gemeenteraad	Gemeenteraad	Betrokken partijen in plangebied	College	Ministerie	Inwoners, ondernemers, andere betrokkenen	College en gemeenteraad	Inwoners, ondernemers, andere betrokkenen

gemeente Nijkerk

Betrokkenheid gemeenteraad

1. Eerste kaderstelling voor subsidieaanvraag; juni 2021
2. Vaststellen Visie Havenkom als kader voor verdere planvorming (nadat er een participatietraject is doorlopen ten aanzien van de concept-visie)
3. Het beschikbaar stellen van budgetten, bijvoorbeeld via een grondexploitatie of investeringskrediet
4. Planologische uitwerking