

Herontwikkeling terrein Van Rootselaar Havenkom Nijkerk

Haalbaarheidsonderzoek

Concept, juli 2018



Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Belemmeringen
4. Ruimtelijke opzet [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. Conclusies en vervolg

GEHEIM

1 Inleiding

In de Structuurvisie Binnenstad is de Havenkom aangemerkt als kans om de binnenstad van Nijkerk te versterken. De havenkom moet ontwikkeld worden als: "dynamisch maritiem gebied waar gewoond en gewerkt wordt". In maart 2016 heeft de gemeenteraad de visie "Aantrekkelijk Nijkerk" vastgesteld. Deze visie beoogt een impuls te geven aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk waaraan de ontwikkeling van de Havenkom een belangrijke bijdrage kan leveren.

Voor de ontwikkeling van de Havenkom is door bureau Must een ruimtelijke visie opgesteld (zie hoofdstuk 2) in overleg met belangrijke stakeholders en belangorganisaties. Deze visie toont aan dat het gebied van de Havenkom de potentie heeft om uit te groeien tot een dynamisch en levendig gebied dat zeer geschikt is om het centrum van Nijkerk te versterken.

Deze concept visie in juni 2015 gepresenteerd aan commissie en raadsleden. In de periode daarna zijn gesprekken gevoerd met de stakeholders in het gebied over de wijze waarop invulling aan deze visie kan worden gegeven en de rollen van partijen daarbij.

Haalbaarheidsonderzoek in samenwerking tussen Van Rootselaar en gemeente

Het oostelijk deel van het plangebied voor de Havenkom is voor een groot deel in eigendom van één grondeigenaar (Van Rootselaar). Op 14 september 2016 hebben de gemeente en Van Rootselaar een "Letter of Intent" getekend waarin partijen verklaren samen de haalbaarheid van de herontwikkeling van de gronden van Van Rootselaar te willen onderzoeken. Deze overeenkomst is op 15 juni 2017 verlengt tot 1 januari 2018 en in december 2017 verlengt tot juli 2018 en vervolgens mondeling verlengt tot het volgende overleg na de zomer met de wethouder.

Partijen hebben gezamenlijk onderzocht of het mogelijk is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Om de haalbaarheid te kunnen beoordelen zijn de milieubelemmeringen in beeld gebracht.

De resultaten hiervan zijn in dit rapport opgenomen.

Opzet van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt de visie van de Havenkom nader toegelicht. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de ruimtelijke en financiële mogelijkheden en tenslotte zijn in hoofdstuk 5 en 6 de ontwikkelingsstrategie (samenwerking met Van Rootselaar) en de vervolgstappen uiteengezet.

2 Ontwikkelingsvisie

2.1 Inleiding

In de periode mei 2014 - juni 2015 heeft de gemeente in nauw overleg met de stakeholders uit het gebied (ABZ Diervoeding, Lidl, Tankbouw Rootseelaar) de Ontwikkelingsvisie Havenkom opgesteld. Deze visie is besproken met de Stichting Oud Nijkerk en de Stichting Stadsgezicht Nijkerk. In juni 2015 is de visie op locatie bij ABZ Diervoeding gepresenteerd aan raads- en commissieleden.

De visie toont aan dat de havenkom een unieke plek is in Nijkerk, aan het water en direct grenzend aan het centrum. Een gebied dat de potentie heeft om uit te groeien tot een dynamisch en levendig gebied en zeer geschikt is om het centrum van Nijkerk te versterken. Er zijn uitstekende mogelijkheden om met evenementen mensen te trekken zodat een meer levendig gebied ontstaat met kansen voor wonen, werken, verblijven en recreëren. De havenkom krijgt een gemengd stedelijk leefmilieu dat in maat en schaal aansluit op de binnenstad én de stoere maten van de Havenkom:

- Aan de westzijde van de Arkerlaan ligt de nadruk op het behouden van de bestaande bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Aan de oostzijde ligt het accent op de ontwikkeling van een gevarieerd gemengd woonmilieu aansluitend op de aangrenzende woonbuurten. Hoe noordelijker hoe meer de noodzaak ontstaat tot het mengen van wonen met bedrijvigheid, aansluitend op de bedrijven langs de Nijverheidsstraat.



2.2 Startkapitaal

Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie is er eerst bewust gekeken naar de kwaliteiten van het bestaande gebied. Uitgangspunt is dat "waardecreatie begint met startkapitaal". Dat startkapitaal is in de Havenkom in ruime mate voorhanden:

a. Arkervaart.

Allereerst is er natuurlijk de Arkervaart, de gegraven verbinding tussen de Zuiderzee en Brede Beek die dwars door Nijkerk stroomt. Het is nog steeds een belangrijke drager voor verschillende vormen van watergebonden bedrijvigheid. Maar de Arkervaart is veel meer. Het is een belangrijke recreatieve verbinding tussen de binnenstad en het Nijkerkernauw, zowel voor fietsers als voor de recreatievaart. Bovendien is het geliefd viswater.

b. Karakteristieke bebouwing.

De rijke geschiedenis van de Arkervaart is tot op de dag van vandaag zichtbaar. Er staan langs het water verschillende karakteristieke en monumentale gebouwen. Direct op de kop van de Havenkom, bij de overstroom van de Brede Beek, staan het monumentale Tabakspakhuis (anno 1769) en het voormalige Raadhuis (anno 1743). Even verderop staat de markante monumentale watertoren uit 1898. Naast deze erkende monumenten staan nog veel meer karakteristieke gebouwen. De winkels, bedrijven en horeca van de Havenaer zijn gevestigd in de voormalige chocoladefabriek. En het stoere aangrenzende bakstenen gebouw is nog steeds in gebruik als droogfabriek. Ook het complex van ABZ Diervoeding is beeldbepalend voor het gebied.



c. Nabijheid van de binnenstad.

Vanaf de Havenkom is het maar een paar minuten lopen naar het centraal gelegen Plein van Nijkerk. Je ziet de prachtige kerktoeren van de Grote Kerk duidelijk staan vanaf de Havenkom. Bovendien liggen direct aan de Havenkom verschillende binnenstedelijke functies zoals het stadhuis, horeca en detailhandel.

d. Ceremoniële ruimte.

Wie Nijkerk goed kent weet dat de Havenkom ook een belangrijke ceremoniële ruimte is in de stad. Hier is plek voor festivals en evenementen, zoals de aankomst van Sinterklaas en de Sleepbootdagen.

2.3 Visie op ontwikkeling Havenkom

Met de ontwikkeling van de Havenkom profiteert de binnenstad van de aanzienlijke toevoeging van een binnenstedelijk leefmilieu dat in de stad nog ontbreekt en omgekeerd kan de Havenkom maximaal profiteren van de nabijheid van de binnenstad.

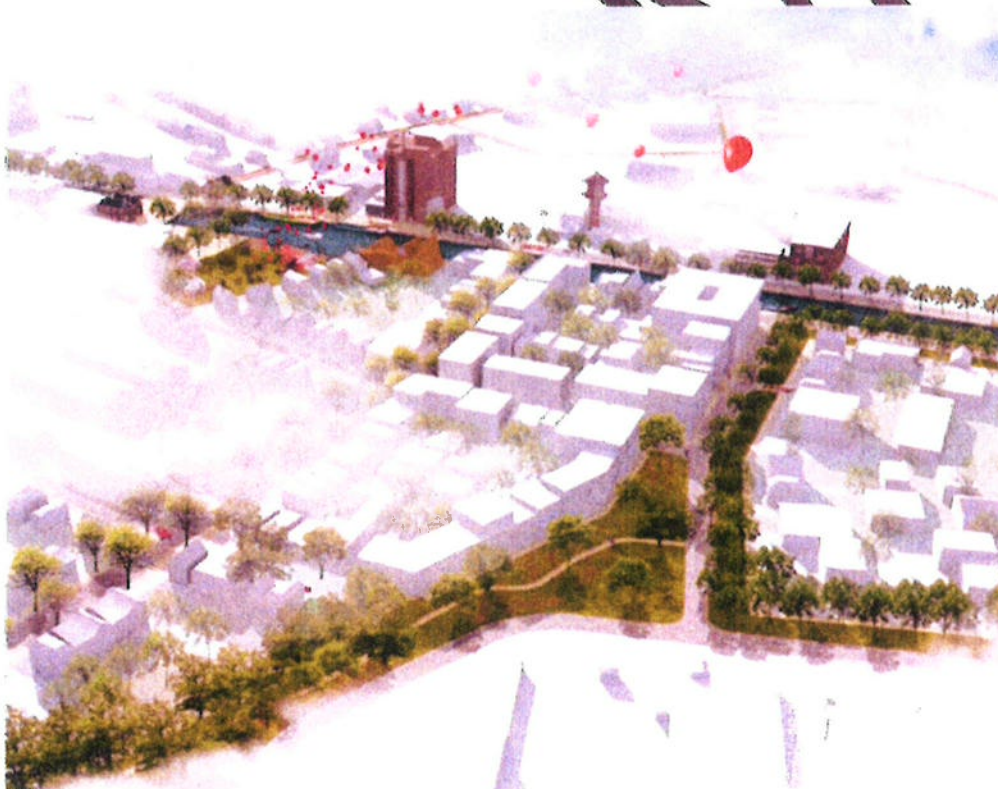
Een belangrijkste verankering is de verbinding van de Arkervaart met de Brede Beek. Daarbij spelen twee pleinen een cruciale rol: het centrale Plein van Nijkerk en de nieuwe tegenpool aan de oostzijde van de Havenkom. Deze pleinen zijn complementair. Terwijl het Plein een echt stenig stadsplein is met veel terrassen/horeca, is het toekomstige plein aan de Havenkom ruim opgezet, heeft het een groen karakter en is het geschikt voor bijzondere evenementen. Aan de noordkant van dit nieuwe plein ligt de kans om een nieuw publiek gebouw te realiseren. In maart 2017 heeft de raad besloten dat dit de locatie wordt voor een nieuw "Huis van de Stad". De verbinding tussen beide pleinen moet worden verbeterd. De verankering wordt nog sterker door het knippen van de autoverbinding tussen de Raadhuisstraat en de Havenstraat. Zo verdwijnt onnodig autoverkeer en ontstaat er een mooie autoluwe zone aan de kop van de Arkervaart.



Figuur: Ontwikkelingsvisie Havenkom

Aan de westzijde van de Arkervaart wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De oostzijde van de Havenkom biedt ruimte voor ontwikkeling. Het is een belangrijke opgave om beide zijden van de Arkervaart te ontwikkelen tot één samenhangend gebied.

Om dit te bereiken worden de straten aan de oostzijde van de Arkervaart zo aangelegd dat zij altijd georiënteerd zijn op een markant gebouw aan de overzijde. De drie belangrijke ankerpunten zijn de dropfabriek, de watertoren en de hoogbouw van ABZ. Deze zijn straks goed zichtbaar vanuit de straten aan de oostkant van de Arkervaart. De straten worden vanuit de omliggende buurten zoveel als mogelijk doorgezet zodat een samenhangend stedelijk weefsel ontstaat, opgebouwd uit de kenmerkende licht gekromde Nijkerkse straten. De nieuwe straten liggen in het verlengde van de Raadhuisstraat, de Bruins Slotlaan en het voet/fietspad over de voormalige Havenlijn.



Impressie: toekomstige ontwikkeling Havenkom

3 Belemmeringen

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de Havenkom te onderzoeken zijn de mogelijke belemmeringen in beeld gebracht. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Flora en fauna
- Bodemonderzoek
- Geluid
- Geur/fijn stof
- Niet gesprongen explosieven
- Archeologie
- Milieucontouren omliggende bedrijven

In de bijlage zijn de resultaten van de onderzoeken opgenomen. In onderstaande tekst is per onderwerp een samenvatting gegeven.

3.1 Flora en Fauna

Door Blom Ecologie is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de Havenkom te Nijkerk (juni 2017) uitgevoerd.

Het te ontwikkelen gebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland.

3.2 Bodemonderzoek

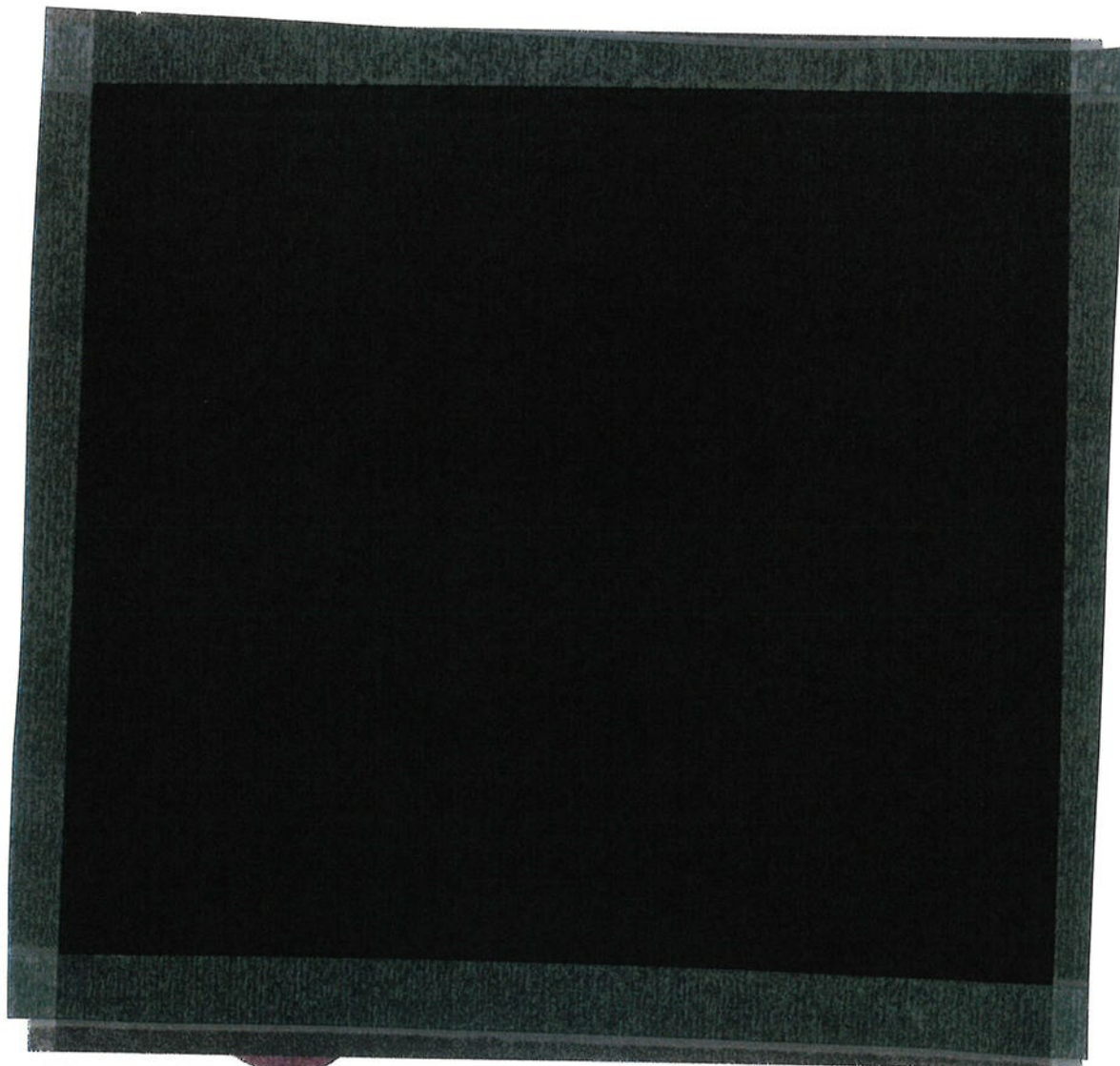
Voor de ontwikkellocatie was – gezien het voormalig gebruik – bekend dat het aannemelijk was dat er bodemverontreiniging aanwezig zou zijn. In het gebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd door PJ Milieu en Ingenieursbureau Land.

Provincie Gelderland

De provincie is voor wat betreft de bodem bevoegd gezag is voor deze locatie. De resultaten van het bodemonderzoek zijn op 9 augustus 2017 met de provincie besproken en er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van vervolgonderzoek.

Voor alle verontreinigingen geldt dat ze nader afgeperkt moeten worden. Daarnaast moet de mate van sanering, risico's en belemmeringen worden afgestemd op het toekomstig gebruik.

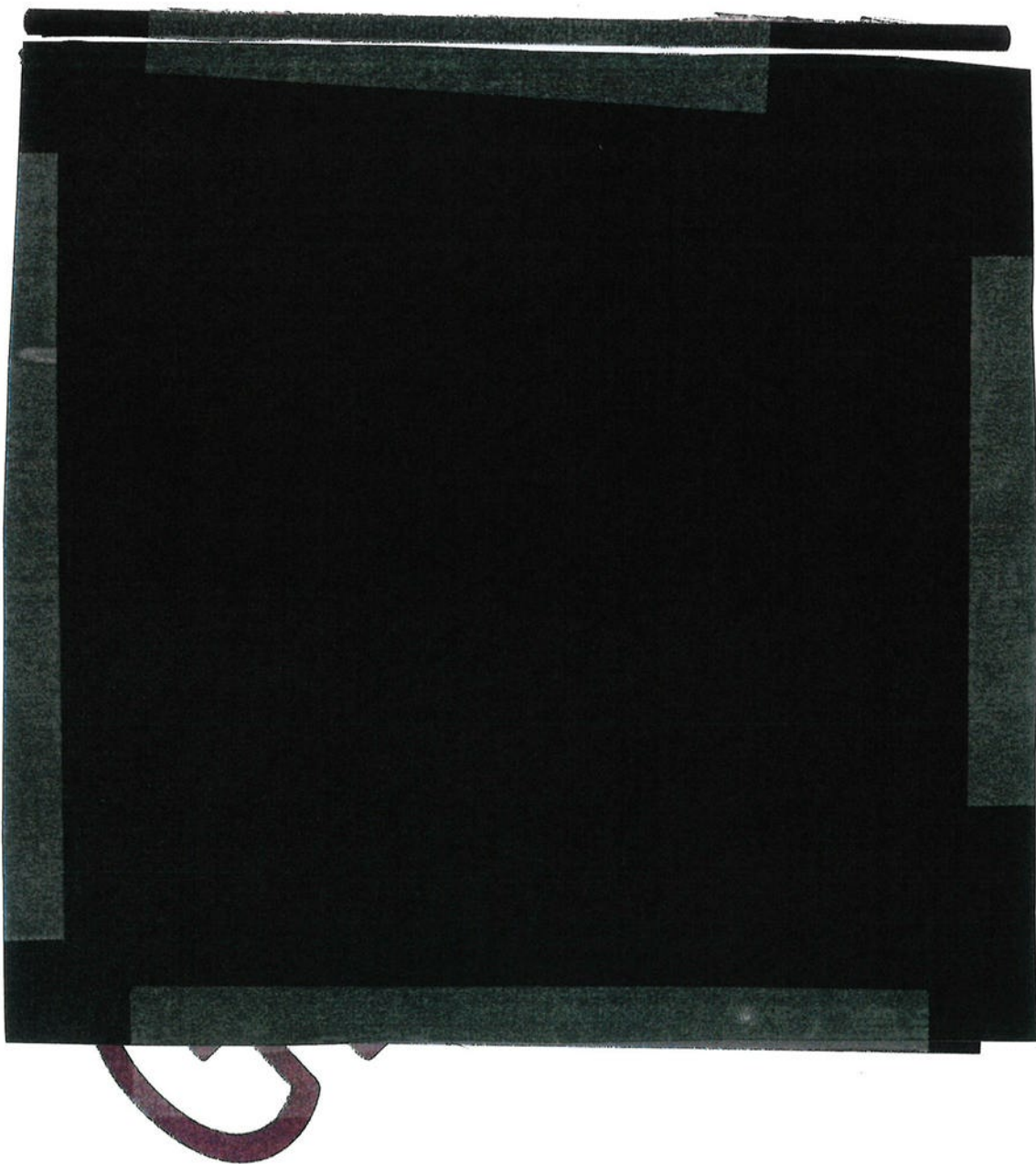
De resultaten van deze onderzoeken moeten wederom met de provincie worden besproken. Op basis daarvan zal dan een aanvullend onderzoek en een saneringsplan ingediend moeten worden.



3.3 Geluid

Het te ontwikkelen gebied in de Havenkom ligt nu op een gezoneerd industrieterrein. Binnen een gezoneerd industrieterrein is woningbouw niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken zal (een deel van) het industrieterrein gedezoneerd moeten worden.

Adviesbureau DGMR heeft onderzocht wat hiervan de mogelijkheden en consequenties zijn. Daarvoor zijn enkele varianten beoordeeld; dezoneren van een wat groter of een kleiner gebied. [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

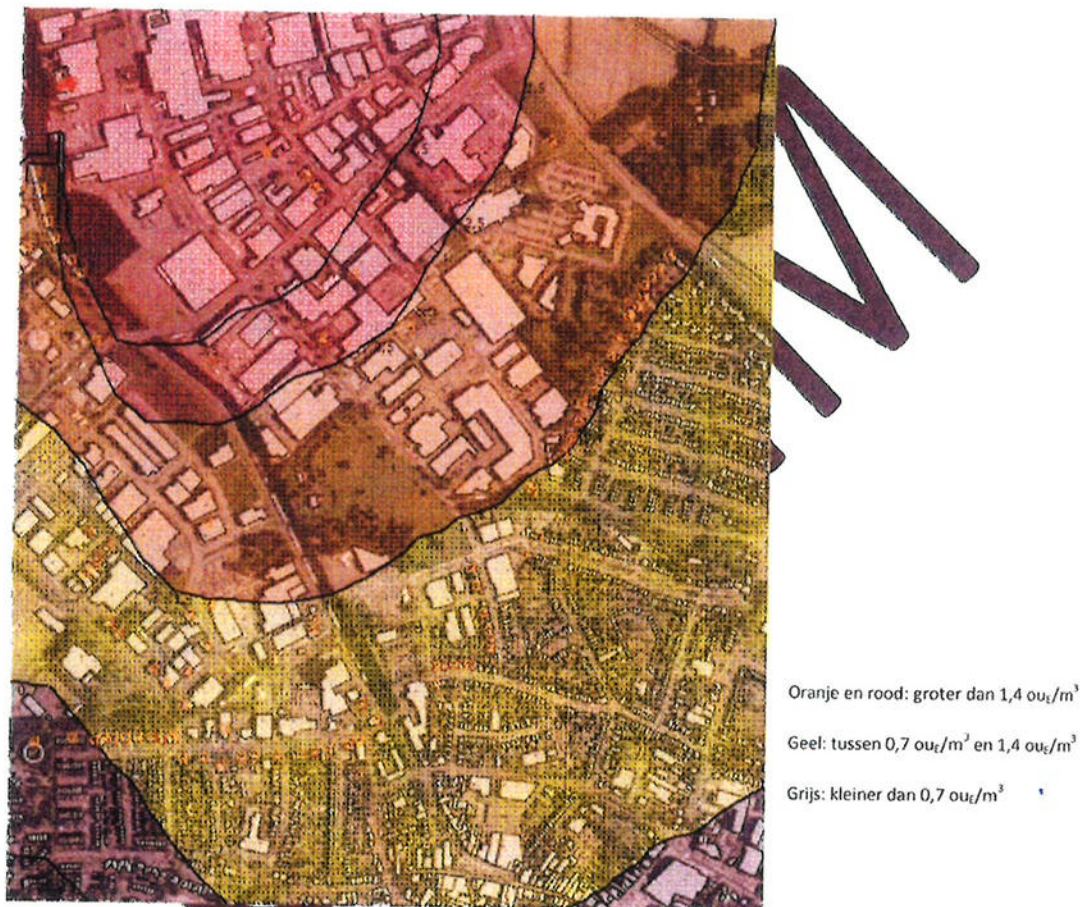
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

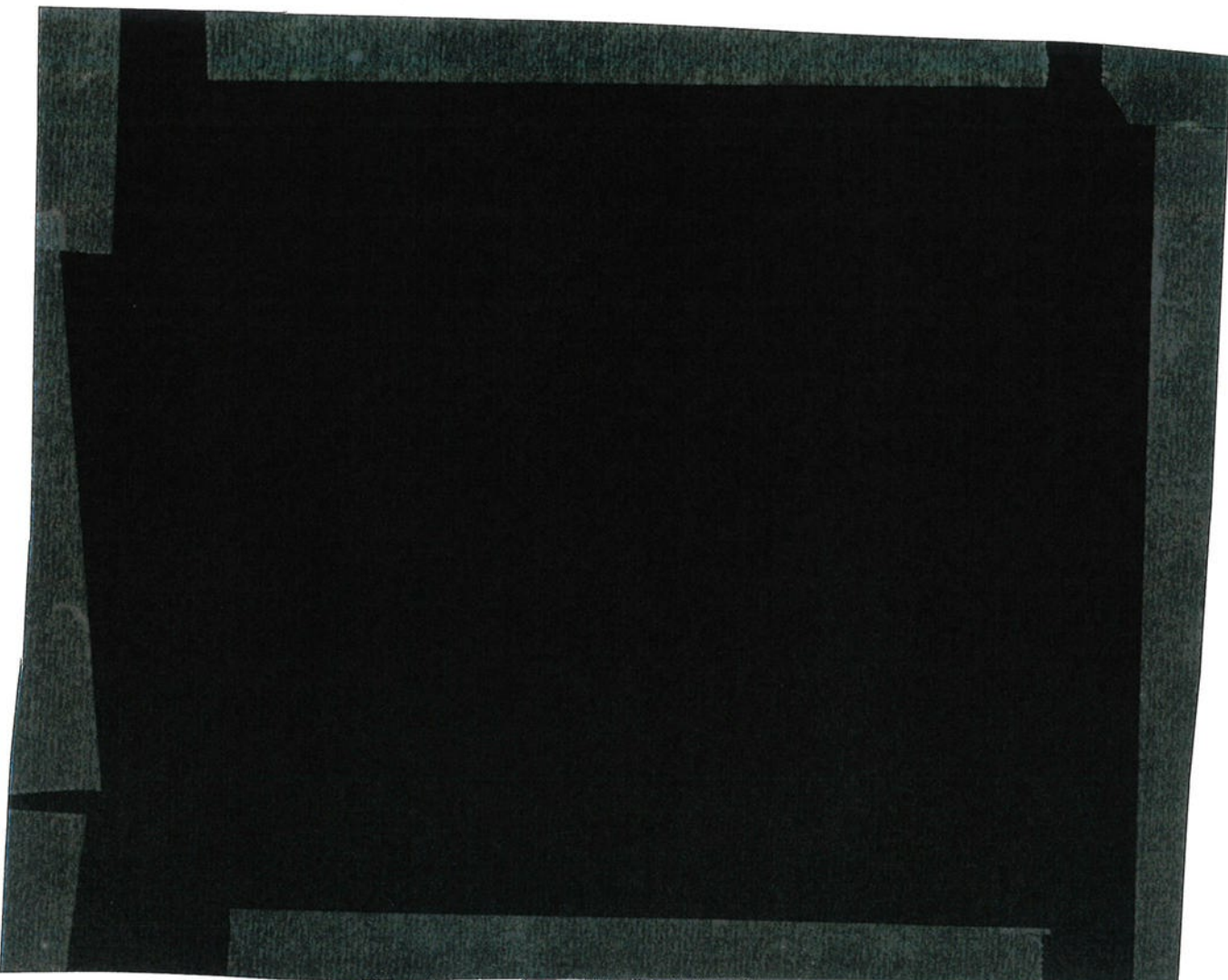
De Heus

De Heus heeft een productielocatie op de Nijverheidsstraat. Op basis van hun huidige milieuvergunning zal er op een groot deel van het te ontwikkelen gebied niet zonder meer woningbouw kunnen plaatsvinden als gevolg van de vergunde 1.4 geurcontour.



Figuur: Individuele contour De Heus vergund

[REDACTED]



ABZ Diervoeding

ABZ Diervoeding heeft op twee locaties nabij het te ontwikkelen gebied gronden in eigendom. Het betreft de productielocatie aan de Arkervaart, nabij het Stadshuis en een stuk braakliggend industrieterrein aan de Nijverheidsstraat op het bedrijventerrein Arkervaart.

Voor de productielocatie aan de Arkervaart is door de gemeente een geur- en fijnstof onderzoek uitgevoerd waaruit is geconcludeerd dat

[REDACTED]

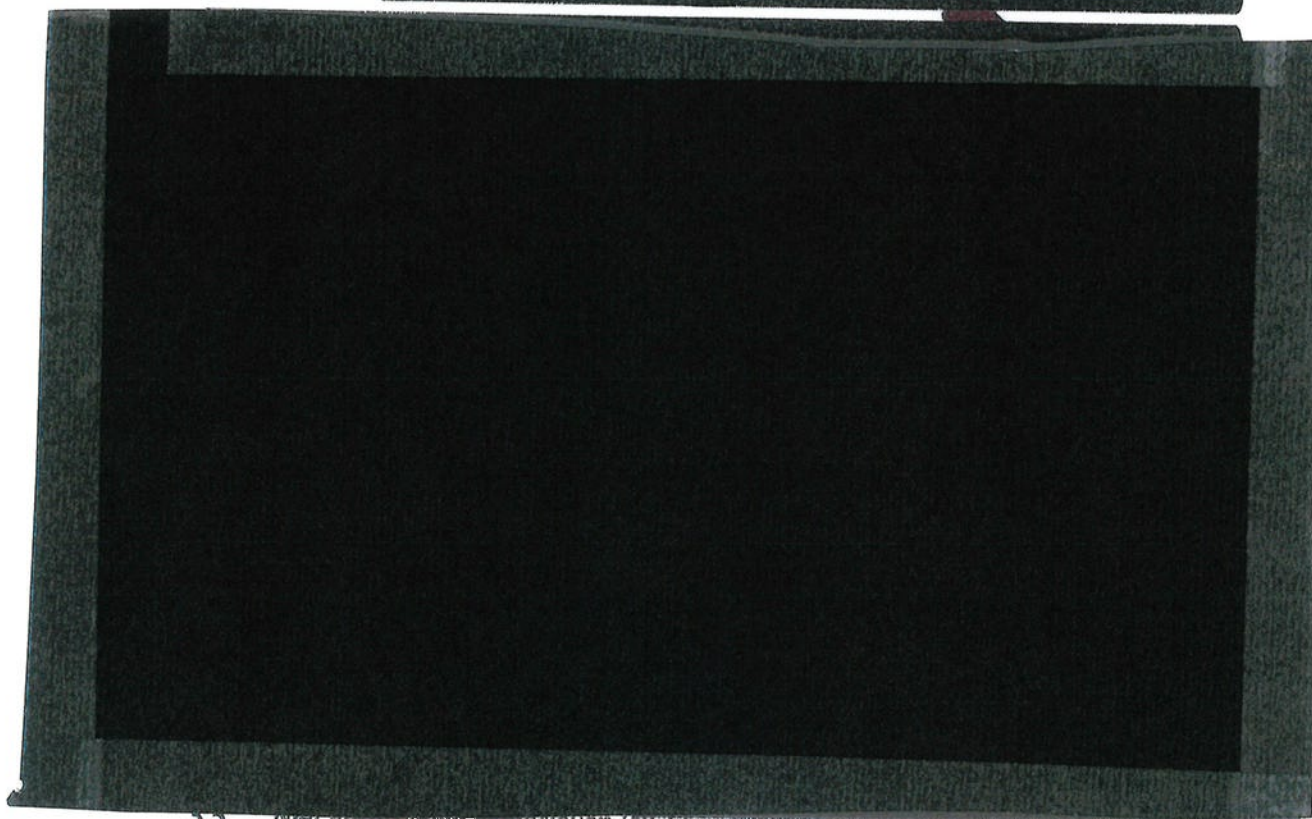
Voor de locatie Nijverheidsstraat heeft ABZ in 2009 een milieuvergunning verkregen voor het oprichten van een mengvoederfabriek. In 2011 is er een wijzigingsvergunning verleend voor vooral het aspect geur.

[REDACTED]

[REDACTED]

Cumulatie

Op grond van de Wet Milieubeheer is het niet noodzakelijk cumulatief onderzoek naar geur uit te voeren. [REDACTED]



3.5 Niet geurrisicogebieden (NGE)

REASeuro heeft onderzocht of er in het te ontwikkelen gebied sprake is van NGE-Risicogebieden. [REDACTED]

[REDACTED]

Zo is er in de nacht van 27 op 28 mei 1940 een bombardement uitgevoerd op een fabriek (Tijsseling) welke gelegen was in het te ontwikkelen gebied. Ter plaatse van deze fabriek heeft de Duitse bezetter tevens een aantal wapenopstellingen geplaatst en loopgraven aangelegd. Ook waren er loopgraven aangelegd parallel aan de Schimmelpenninckstraat.

[REDACTED]

3.6 Archeologie

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is door ADG ArcheoProjecten in december 2016 een bureauonderzoek uitgevoerd en in januari 2017 een inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd.

[REDACTED]

3.7 Milieucontouren omliggende bedrijven

Met de gebruikers en eigenaren van de bedrijven die op de rand van het te ontwikkelen gebied liggen en binnen het gezoneerd industrieterrein blijven zijn ook gesprekken gevoerd.

[REDACTED]

Specifiek voor die bedrijven die straks mogelijk buiten het gezoneerde industrieterrein komen te liggen zijn aanvullende geluidonderzoeken uitgevoerd, zie paragraaf 3.3.

Contouren VNG richtlijnen

Conform de VNG richtlijn Bedrijven en milieuzonering is onderzoek uitgevoerd naar de milieucontouren van die bedrijven uitgaande van een gemengd gebied.

[REDACTED]

[REDACTED]

GEHEIM

4 Ruimtelijke modellen

Om de ruimtelijke en financiële haalbaarheid in beeld te brengen zijn er twee stedenbouwkundige modellen uitgewerkt. Deze modellen zijn zeer grof uitgewerkt en dienen alleen om een financiële doorrekening te kunnen maken. Afhankelijk van onder andere de definitieve milieucontouren, worden keuzes gemaakt voor precieze verhouding en locatie voor woningbouw en/of andere functies.

De modellen verschillen vooral in dichtheid, dit maakt het namelijk mogelijk om de financiële bandbreedte voor de ontwikkeling van de locatie goed te verkennen. Voor beide modellen gelden de volgende uitgangspunten:

- het accent ligt op de ontwikkeling van een gevarieerd gemengd woonmilieu aansluitend op de aangrenzende woonbuurten;
- hoe noordelijker hoe meer de noodzaak ontstaat tot het mengen van wonen met bedrijvigheid, aansluitend op de bedrijven langs de Nijverheidsstraat;
- het bestaande bedrijventerrein Arkerwaard wordt deels gedezoneerd;
- Woningbouwprogramma: dure sector koop/huur 35%, middel dure koop/huur 30% en sociale huur 20% en sociale koop 15%.
- Verbinding met Havenlijn zodat er de kans ontstaat om vanaf de Havenkom een snelle en aantrekkelijke fietsverbinding richting het station aan de ene kant en Doornsteeg aan de andere kant te realiseren.

Het gebied is in een paar deelplannen ingedeeld. Deelplan 5 maakt geen onderdeel uit van de gronden van Van Bootselaar. Het betreft het gebied waar nu de bedrijven Welp, Van Oosten, Jos Bouw en de kringloopwinkel zijn gevestigd. Ruimtelijk gezien zou het een kwaliteitsprong betekenen als ook dit gebied – dat enerzijds grenst aan de Havenkom en anderszijds aan een bestaand woongebied – wordt getransformeerd naar een woongebied.

1. Lage dichtheid



Uitgangspunten Model 1:

- Circa 300 woningen; programma 44% grondgebonden woningen, 56% appartementen met 1,5 parkeerplaats per woning op maaiveld
- Bedrijven 1,6 ha
- Openbare ruimte; verharding 28%, groen 12 %

2. Hoge dichtheid



Uitgangspunten Model 2:

- ca. 500 woningen, waarvan 30% grondgebonden, 70% appartementen en 1,3 parkeerplaats per woning.
- Parkeren: een gebouwde parkeervoorziening per woning en de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers en sociale woningbouw op maaiveld.
- Bedrijven ca 1,6 ha
- Openbare ruimte; verharding 31%, groen 9%

De conclusie van de ruimtelijke verkenning is dat er een aantrekkelijk woon-, werk en verblijfgebied gerealiseerd kan worden. De precieze dichtheden en functies is mede afhankelijk van de definitieve uitkomsten van de milieucouturen (ABZ, dezonering industrieterrein, maatregelen De Helder).

5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GEF

6 Conclusies en vervolg

6.1 Conclusies

Samenvattend komt uit dit Haalbaarheidsonderzoek het volgende beeld naar voren:

[REDACTED]

6.2 Vervolg

Als vervolg op dit haalbaarheidsonderzoek worden de volgende stappen gezet.

- De gemeente zal positie bepalen over de gemeentelijke rol in/bij de ontwikkeling; al dan niet aankopen van de gronden en onder welke voorwaarden;
- Op basis van het haalbaarheidsonderzoek moet worden geconcludeerd dat op onderdelen vervolgonderzoek nodig is. Dat vervolgonderzoek is deels al in gang gezet en zal deels worden opgestart zodra de gemeenteraad een positief besluit neemt over verdere ontwikkeling van het plangebied Havenkom
- Afspraken vastleggen in contract tussen beide partijen.