

Havenkom

Gemeenteraad
6 september 2018^{mus}

Kerk
Overstroom
Uitgeve



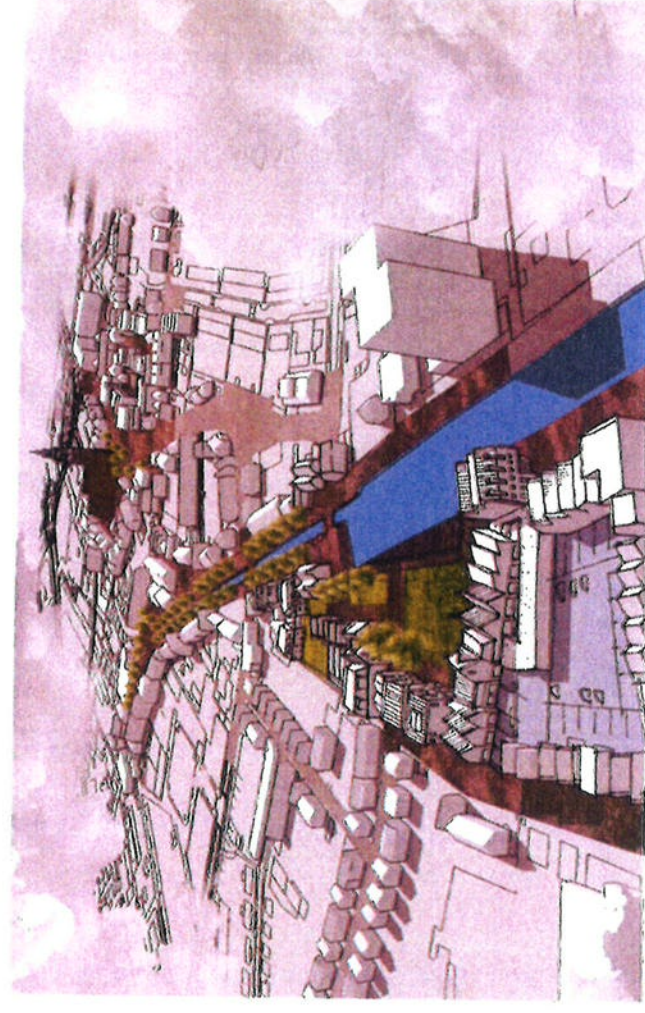


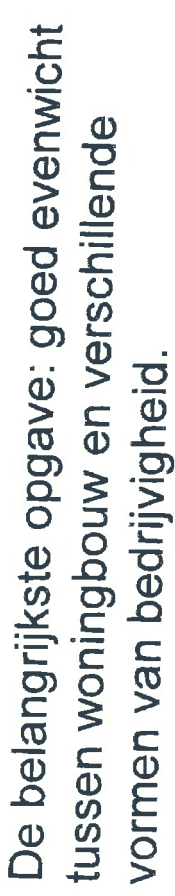
Onderwerpen

1. Achtergrond en stand van zaken Havenkom
2. Resultaten haalbaarheidsstudie
 - Belemmeringen
 - Financiële doorrekening
3. Mogelijke ontwikkelingsstrategieën
4. Voorstel

Visie Havenkom

- Consultatieronde met sleutelfiguren (ABZ, Van Rootselaar, Lidl, Stichting Oud Nijkerk, Stichting Stadgezicht)
- Gepresenteerd bij ABZ aan sleutelfiguren en raadsleden
- Concept rapportage Visie gereed, later moment vast te stellen





Westzijde Arkervaat: nadruk op

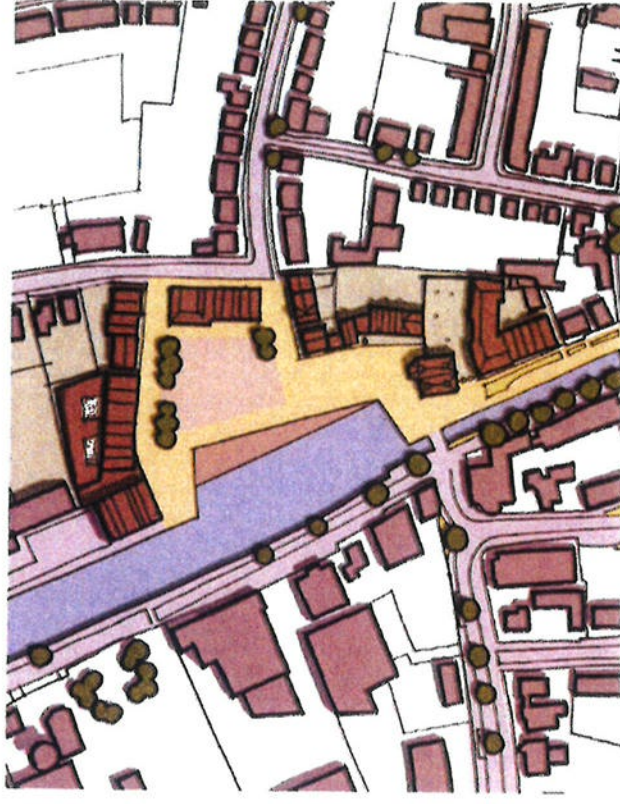
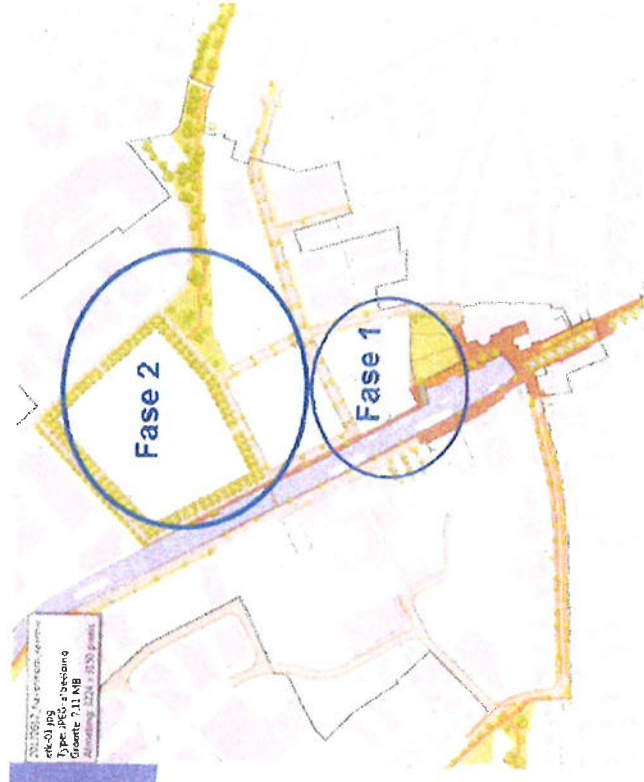
Oostzijde accent op gevarieerd woonmilieu aansluitend op aangrenzende woonbuurten.

Hoe noordelijker hoe meer mogelijkheden om te mengen met kleinschalige bedrijvigheid



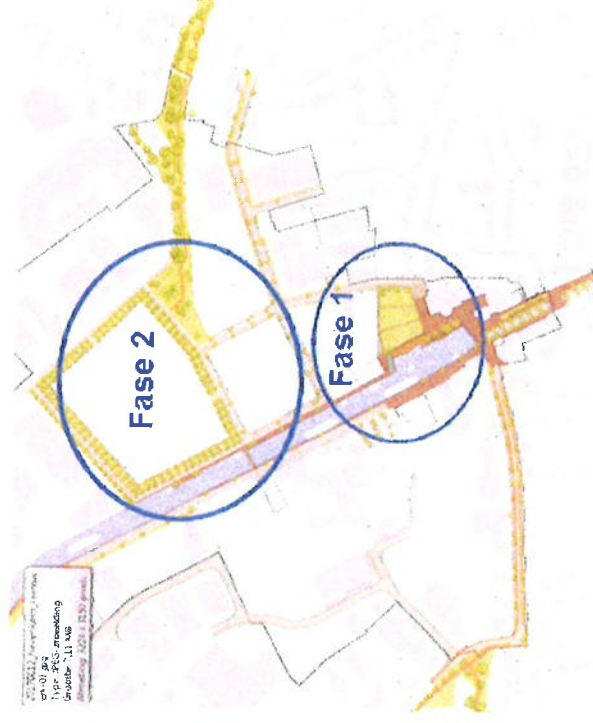
Stand van zaken fase 1

- Maart 2017 ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld door raad
- Mix van woningen, Huis van de Stad bronpunt, herinrichting openbare ruimte
- Mediation ABZ:
 - Milieucontouren; geur/fijn stof
 - Huidige bedrijfsvoering niet inperken
- Toezegging in november '18 terug naar gemeenteraad met zo nodig een aangepast stedenbouwkundig plan



Stand van zaken fase 2

- IOVK getekend met Van Rootselaar op 14 sept. 2016, verlengd tot eind dec. 2017, verlengd tot 1 juli 2018, verlengd tot 30 augustus '18
- Tot die tijd gemeente voorkeurspartij om ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken
- Haalbaarheidsonderzoek
 - Belemmeringen in kaart
 - Ontwikkelingsmogelijkheden
 - Financiële doorrekening
- Sfeer is constructief en positief





Afspraken Van Rootselaar fase 2

Inhoud Letter of Intent:

- Van Rootselaar bereid gronden inzetten herontwikkeling
- Met gemeente overleg welke wijze gronden ter beschikking stellen.
- Gemeente onderzoek gronden geheel, al dan niet gefaseerd, in eigen dom te verwerven of door leveren aan ontwikkelende partijen (abc)
- Gezamenlijk uitvoeren haalbaarheidsonderzoek

Haalbaarheidsonderzoek:

- Belemmeringen in beeld
- Stedenbouwkundige ontwikkelingsmodellen met doorrekening van financiële haalbaarheid verschillende varianten.

Op basis van de onderzoeksrapporten overleg of partijen een samenwerking aangaan voor de herontwikkeling en zo ja op welke voorwaarden.



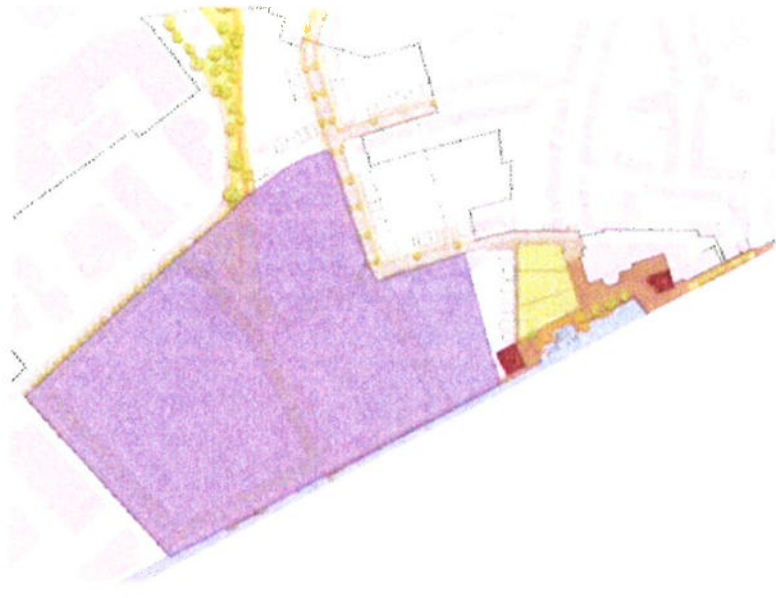
Haalbaarheidsonderzoek

Haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in samenwerking met Van Rootselaar,

Bestaat uit onderdelen:

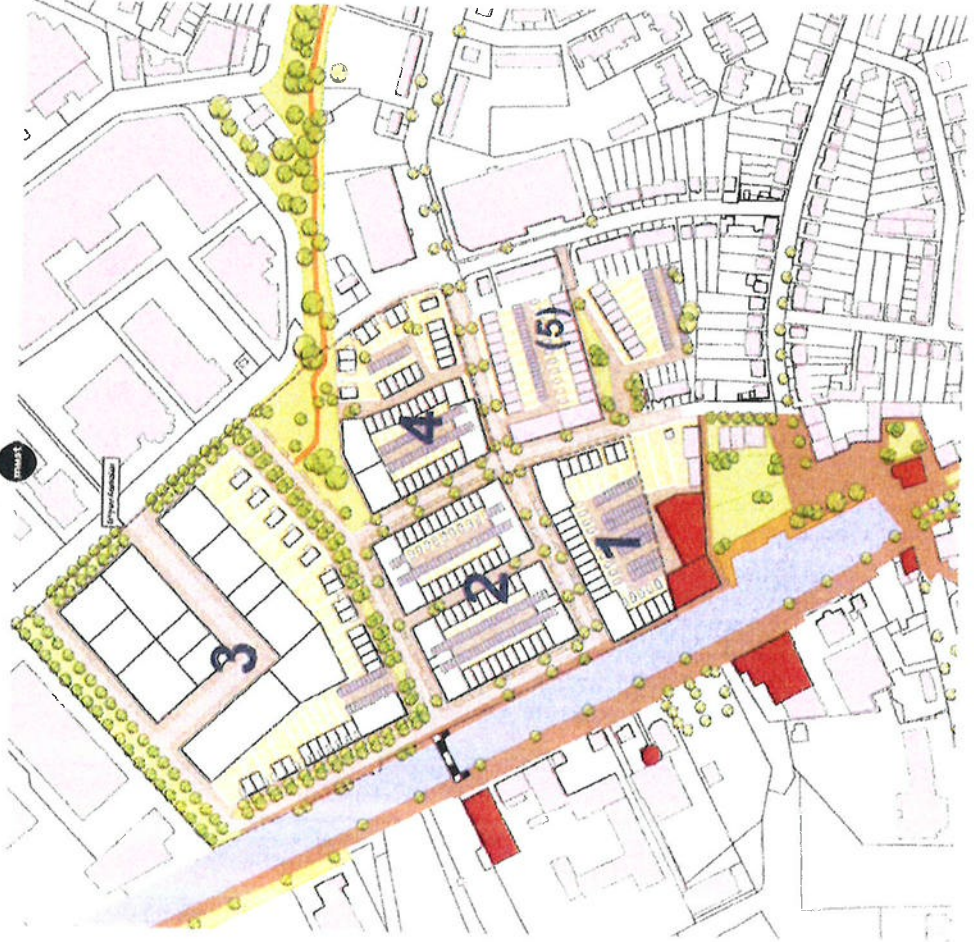
1. Inventarisatie belemmeringen
2. Financiële doorrekening

Grond Rootselaar



Ruimtelijke verkenning

1. Lage dichtheid



2. Hoge dichtheid



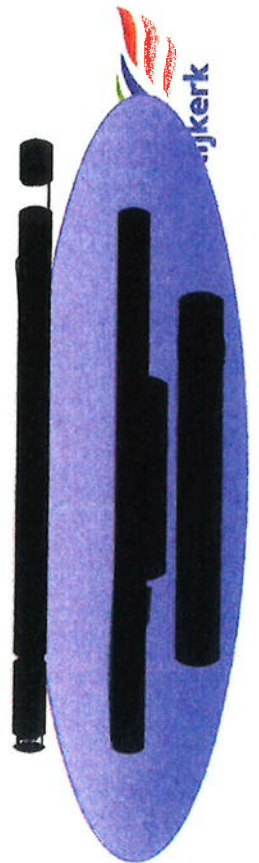
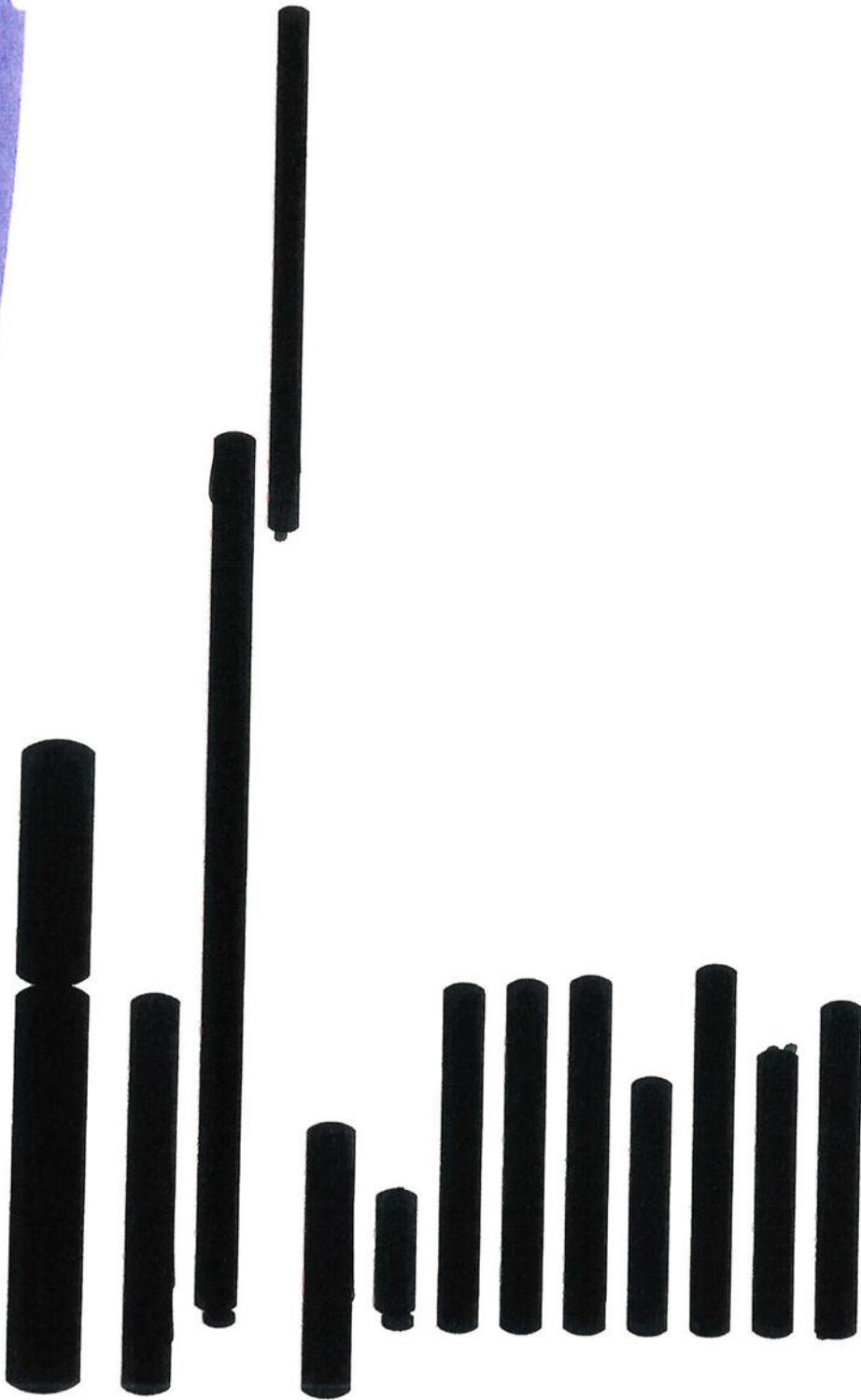
Belemmeringen

- Flora en Fauna
- Niet gesprongen explosieven
- Bodem;
 -
 -
 -
- Geluid –
 -
- Archeologie
- Geur
- Geur en Fijn stof
 -



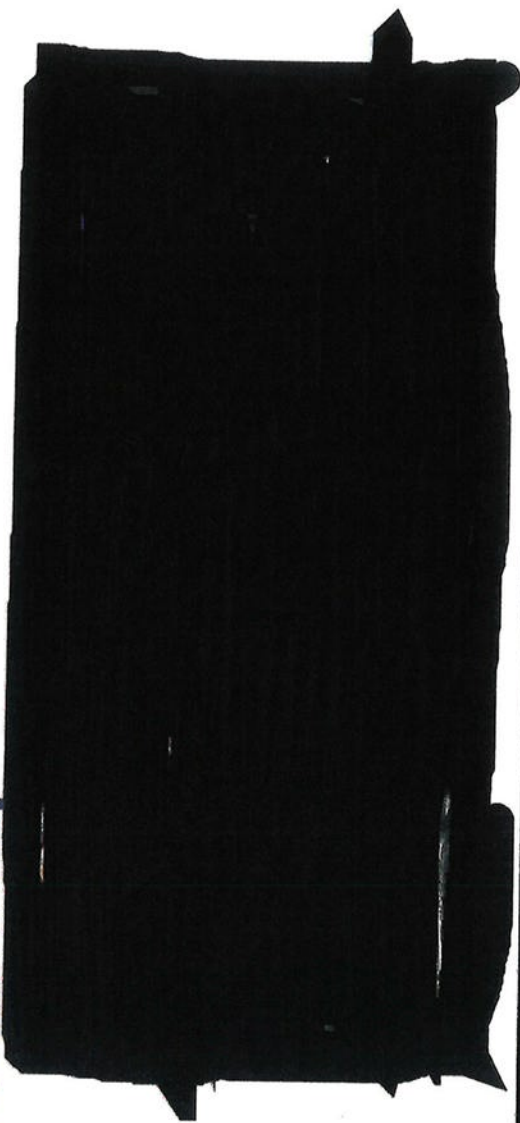
Uitgangspunten financiële doorrekening

- » Doorrekening betrekking op gronden Van Rootseelaar 6,5 ha.
- » Twee varianten doorgerekend:
 1. Lagere dichtheid, ca 300 woningen
 2. Hogere dichtheid, ca 500 woningen
- » Sociaal woningbouwprogramma conform beleid (35% duur, 30% middel, 35% goedkoop)
- » 1,6 ha bedrijven/ commerciële voorzieningen
- » Ruimtegebruik ca. 60% uitgeefbaar
- » Parkeerplaatsen conform beleid; variant 2 gebouwde parkeervoorzieningen, bedrijven op eigen terrein





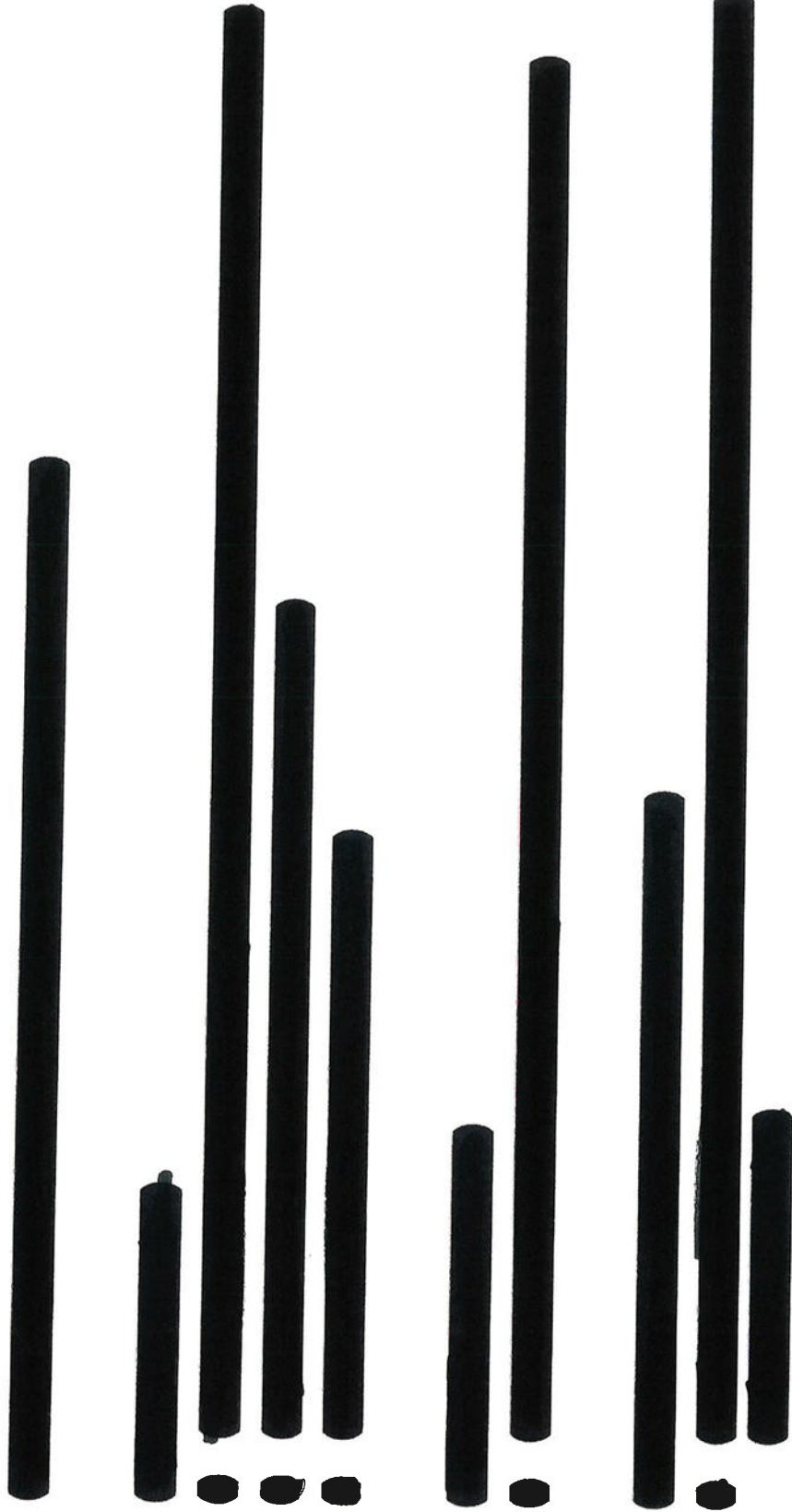
Resultaten doorrekening





Risico's

Nijkerk
Hoofdstad
Nijkerk





Risico's





Conclusies financiële doorrekening





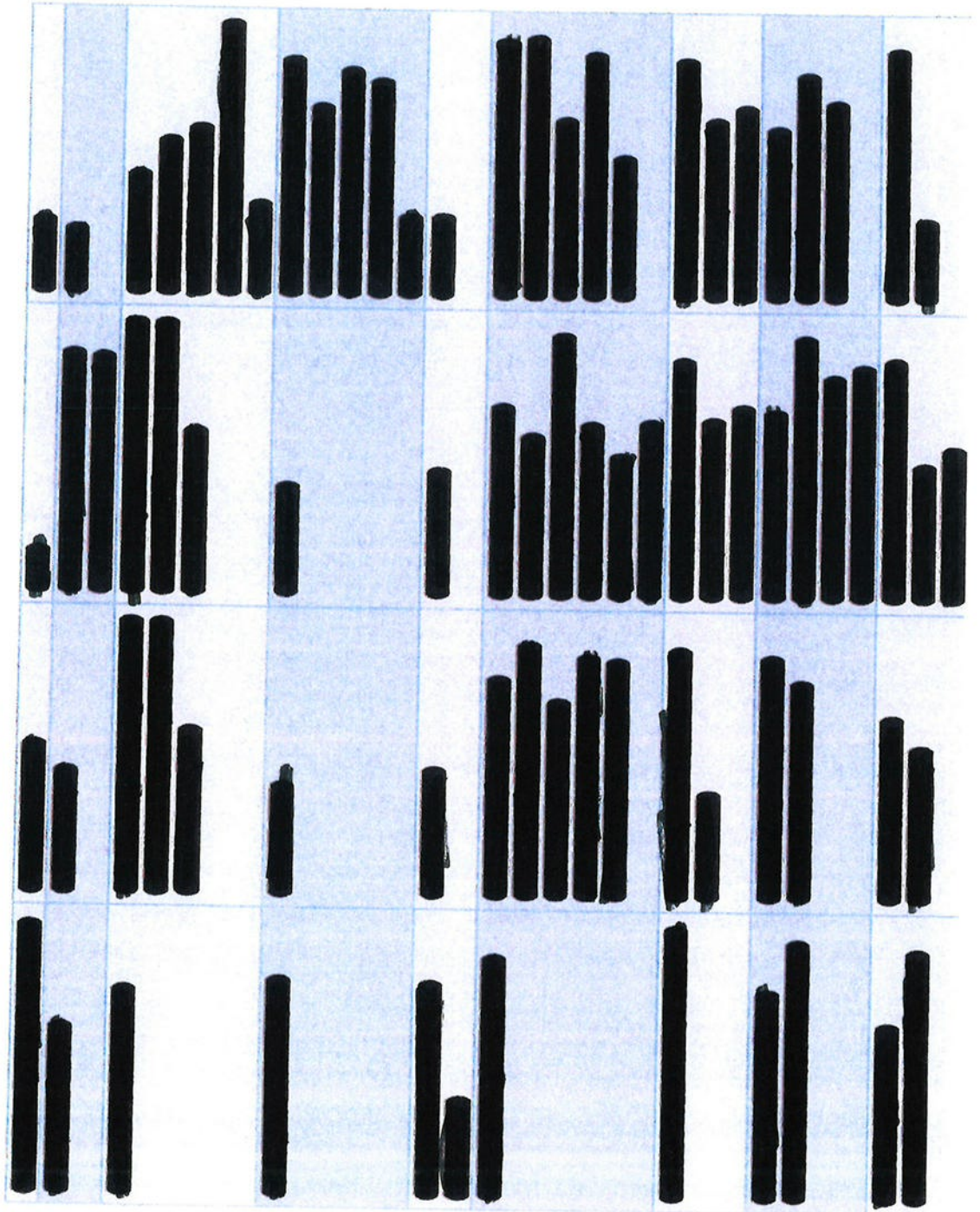
Ontwikkelingsstrategieën

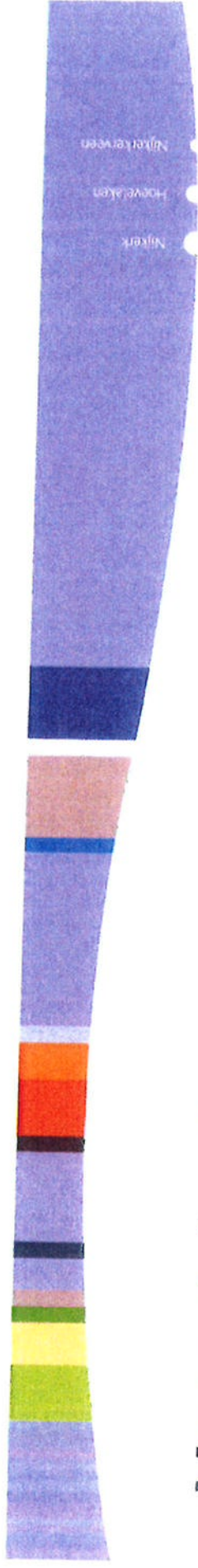


Nijkerk

Hoevelaken

Nijkerk





Voorstel rol gemeente

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]