

Stadshaven Nijkerk

Visie voor woningbouwontwikkeling in de Havenkom

6 september 2021

SAB

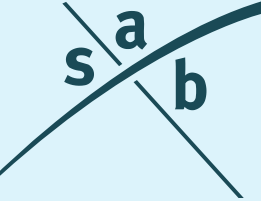
adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling



projectnummer
210152

datum
6 september 2021

opdrachtgever
Gemeente Nijkerk



Correspondentie SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam



Inleiding	3
Haven	
industriële historie	6
tussen randmeren en binnenstad	7
leven aan het water	8
Stad	
stedelijke woonmilieus	10
woningtypes en marktsegmenten	11
opzet bouwblokken	12
verkeer en parkeren	13
Park	
samenhangend en groen	15
binnenplaatsen en -tuinen	16
levendige stedelijke ruimte	17
Planschets	
stedenbouwkundige schets	19
haven + stad + park	20
Vervolproces	
uitvoeringsstrategie	22
principes voor vervolgproces	23

[bijlagen](#)

1. [huidige situatie en ligging](#)
2. [plankaart telmodel](#)
3. [ruimtegebruik en programma](#)
4. [plangrens](#)
5. [raadsbesluit](#)
6. [ruimtelijke randvoorwaarden fase 1A](#)
7. [overzicht bronnen en beleidsstukken](#)

INLEIDING DE NIEUWE STADSHAVEN VAN NIJKERK

De omgeving van de Havenkom ontwikkelt zich tot de nieuwe stadshaven van Nijkerk. Een plek waar eigentijds wonen, ruimte voor recreatie en aantrekkelijke stedelijke vergroening samenkomen. De optelsom van Haven, Stad en Park.

Deze visie beschrijft wat de principes zijn om met de combinatie Haven, Stad en Park een nieuw en karakteristiek deel van Nijkerk vorm te geven. De visie is de basis voor een haalbaar plan en sluit aan bij de ambities van de Woondeal regio Amersfoort, zoals in juli 2021 gesloten tussen gemeenten, provincies en Rijksoverheid. De bijlagen laten zien hoe met toepassing van de principes een plan ontstaat met ruimte voor circa 600 woningen. De gemeente Nijkerk heeft al jaren de ambitie om de Havenkom te transformeren naar een nieuw woongebied nabij water en binnenstad. Met de verhuizing van het gemeentehuis is de ontwikkeling van het eerste deel, fase 1a, nabij. Met inzet van de Woningbouwimpulsmiddelen wordt een haalbaar plan voor de volgende fases mogelijk. Deze visie is dan ook een startpunt voor een participatietraject waarin dit nieuwe deel van Nijkerk samen met de stad zijn uiteindelijke vorm krijgt. De stadshaven is immers meer dan enkel een plek voor woningbouw. Het is een nieuw stuk stad dat hoort bij Nijkerk.

Met de ontwikkeling van de stadshaven en omgeving biedt Nijkerk ruimte aan groen stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere segment. Zowel de woningen als de openbare ruimte worden duurzaam en natuurinclusief ontworpen, waardoor het project bijdraagt aan de energie- en duurzaamheidsambities van de gemeente. De overgang tussen wonen en bedrijvigheid is geleidelijk en maakt nieuwe economische ontwikkeling mogelijk. Met name aan de Arkervaart is naast woningbouw ook ruimte voor voorzieningen. Samen zorgt dit voor een levendige combinatie van wonen, werken en recreëren.

In dit document zijn per thema de principes opgenomen die leidend zijn bij de verdere uitwerking van visie tot concreet plan. Op die wijze is geborgd dat de beoogde kwaliteiten ook gehaald kunnen worden in de uitwerking van visie tot concreet plan. In de bijlage is een telmodel opgenomen dat aantoont dat een ontwikkeling met toepassing van de genoemde principes haalbaar is.

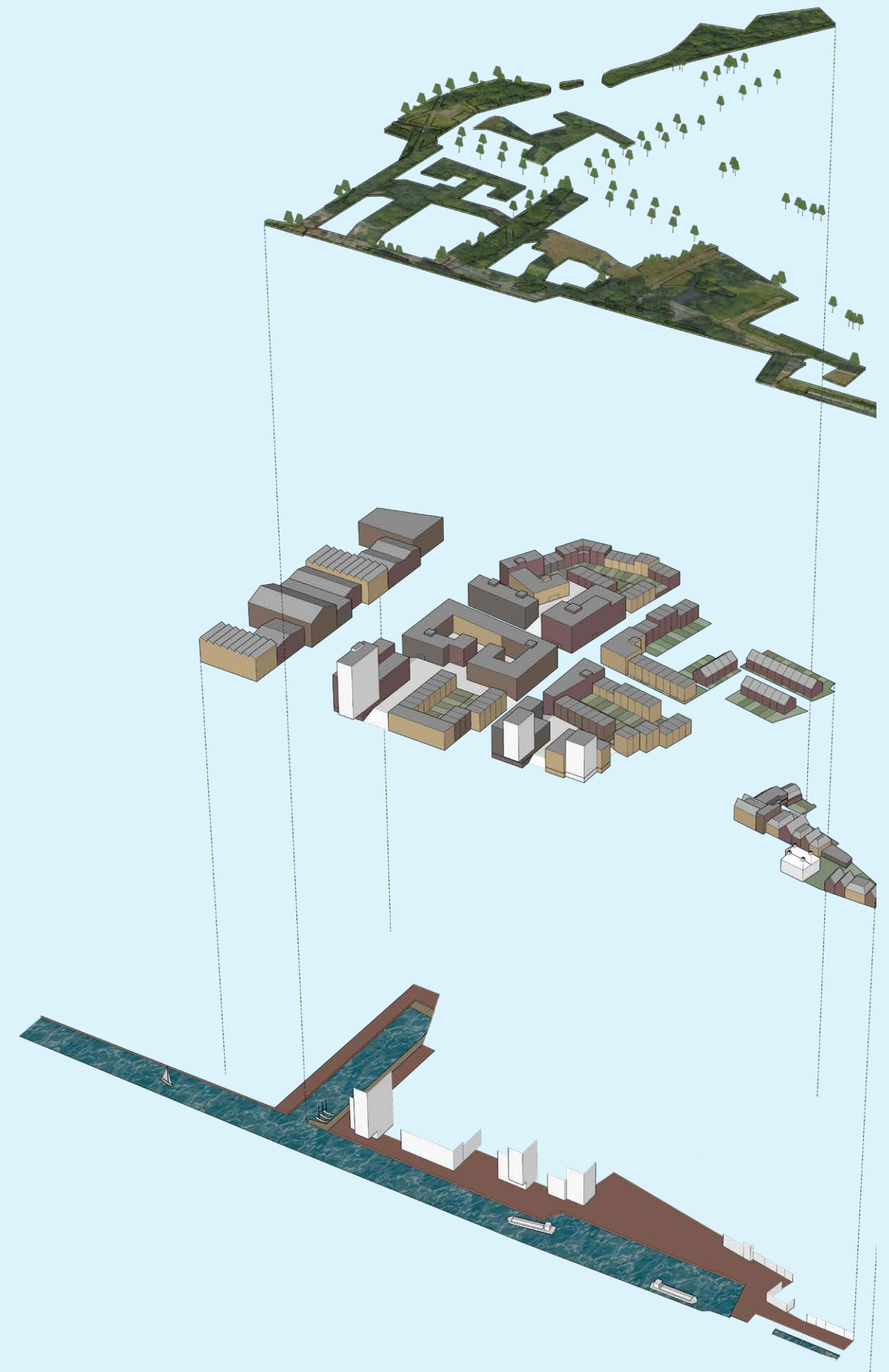
PARK

+

STAD

+

HAVEN





I kerngebied visie

ca. 6,6 hectare

Deze visie gaat in basis om een kerngebied aan woningbouwontwikkeling. In dit kerngebied is ruimte voor circa 600 woningen. De uitwerking van fase 1a van dit gebied - de locatie van het gemeentehuis - is reeds gestart.



II

facilitaire ontwikkeling

ca. 0,8 hectare

Voor dit deelgebied bestaan reeds vergevorderde plannen voor herontwikkeling: het stedenbouwkundig plan Bentinck. De ontwikkeling raakt aan de visie voor de Havenkom maar zal een eigen vervolgtraject kennen. De openbare ruimte in de Havenkom, met haven en park, is mede ten dienste van deze ontwikkeling.

III

toekomstige ontwikkelingen

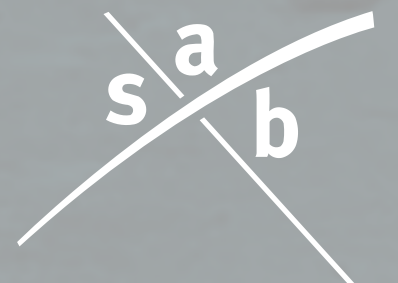
ca. 2,9 hectare + ca. 0,6 hectare

Ten noorden van het plangebied is ontwikkeling van bedrijvigheid voorzien. Lichte bedrijvigheid is passend aan de zijde van de woningbouwontwikkeling in de Havenkom, mits op voldoende afstand. Verder in noordelijke richting is zwaardere bedrijvigheid mogelijk.

Tussen gebieden I en II resteren enkele bedrijfskavels waar herontwikkeling naar woningbouw mogelijk gemaakt wordt. Hier is ruimte voor 30 tot 40 woningen aansluitend bij bestaande woonstraten en langs het park rond de Havenlijn.



HAVEN



HAVEN INDUSTRIËLE HISTORIE

Nijkerk is in de Middeleeuwen ontstaan aan de Brede Beek. Al in de vroege 18de eeuw is deze vergraven tot de huidige Arkervaart, om de verbinding tussen Nijkerk en de Zuider-zee te verbeteren.

De Arkervaart, eindigend in de Nijkerkse Havenkom, is van oudsher een belangrijke economische verbinding voor de stad Nijkerk. Rond 1910 komt daar de havenspoorlijn bij. Beiden verbinden de intensieve bedrijvigheid op de planlocatie met de rest van de wereld en zijn tot vandaag bepalend voor de structuur van de stad.

Rondom de Havenkom ontstaat al in de tweede helft van de

19de eeuw veel bedrijvigheid. Kenmerkende bouwwerken uit de periode 1850 tot 1930 zijn ook nu nog volop zichtbaar, zoals de watertoren en voormalige cacaofabriek De Havenaer.

Deze kenmerkende gebouwen vormen het decor van en uitzicht voor de ontwikkelingen rond de Havenkom en zijn daarmee van grote betekenis. Ze dragen sterk bij aan de identiteit van de plek. In de nog nader uit te werken beeldkwaliteit voor de Stadshaven, kan de sfeer van het industriële verleden van meerwaarde zijn, zoals ook geïllustreerd op pagina's 8, 10 en 11.



Zicht op de haven vanaf de Kolkstraat, met stadhuis, ca. 1895 (Stichting Oud Nijkerk)



Havenkom met platbodemschepen, ca. 1900



Havenkom met stadhuis



Zicht op de havenkom, met watertoren, jaren '50 of '60



Bedrijven ten noordoosten van de Havenkom, met Havenspoorlijn, jaren '60 of '70

koester het industriële verleden

De ontwikkeling koestert het industriële verleden. Bestaand erfgoed (m.n. aan de westzijde van de Arkervaart) is een belangrijke sfeerbepaler. Ook het leggen van een verbinding met de historische havenlijn sluit hierbij aan. In de nog uit te werken beeldkwaliteit kan de industriële uitstraling verder versterkt worden.

HAVEN TUSSEN RANDMEREN EN BINNENSTAD

Naast de cultuurhistorische waarden, bieden ook de ligging van het gebied (tussen randmeren en binnenstad) en de aanwezigheid van de Arkervaart kansen voor versterking van de vrijetijdseconomie. In de recente Nijkerkse visie op de vrijetijdseconomie 2021-2030 wordt ingezet op ontwikkelingen die zowel voor inwoners als voor bezoekers van waarde zijn. Het nog beter beleefbaar maken van het water staat hoog op de wensenlijst in de visie en biedt kansen om de sterktes van Nijkerk door te ontwikkelen. Met de introductie van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes aan het water, ontstaat ruimte voor watergebonden activiteiten nabij de binnenstad en voor evenementen die een relatie met het water vragen. Ook kan als onderdeel van de toe te voegen voorzieningen horeca aan het water een

aanvulling op de binnenstad zijn. Met de realisatie van een stadshaven voor passanten is het centrum van Nijkerk bovendien een aantrekkelijke dag- of weekendbestemming voor de waterrecreant op de randmeren. Ook wordt het per boot verkennen van de omgeving voor de bezoeker aan de stad Nijkerk makkelijker, waarbij mogelijk aangehaakt kan worden bij de bestaande toeristische waterverbindingen rondom Spakenburg en De Eemhof of een verbinding gemaakt kan worden richting het Stoomgemaal. Naast de waterverbindingen, is het plangebied een mogelijke uitvalsbasis voor fiets- en wandelroutes. In de planvorming moet de verbinding met bestaande recreatieve routes nader worden uitgewerkt.



Waterrecreatie op de Randmeren (gastvrijerlandmeren.nl)



Jachthaven De Zuidwal aan de monding van de Arkervaart



Watergebonden evenementen: sleepbootdagen (Arjen Gerritsma)



Havenkom met bedrijvigheid en industrieel erfgoed



Plein op het einde van de Kolkstraat



Watergebonden evenementen: sleepbootdagen (Arjen Gerritsma)



Watergebonden evenementen: Sinterklaasintoct (Arjen Gerritsma)

vergroot kansen voor recreatie aan en op het water

Met een nieuwe recreatieve stadshaven en aantrekkelijke, autoluwe kades langs het water, wordt de recreatieve kwaliteit van het gebied vergroot. Fiets- en wandelroutes langs het water worden nader uitgewerkt. Het huidige plein aan de Havenkom krijgt meer verblijfskwaliteit en gebruiksmogelijkheden voor evenementen aan het water.

HAVEN LEVEN AAN HET WATER

Het watersysteem als drager voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort als belangrijke voorwaarde gezien voor nieuwe, binnenstedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling rond het water - voor Nijkerk in het bijzonder de Brede Beek en de Arkervaart - biedt kansen voor klimaatadaptatie en versterking van identiteit.

De woningbouwontwikkeling in de Havenkom maakt een voor Nijkerk en omgeving uniek hoogwaardig woonmilieu mogelijk: stedelijk en groen wonen aan het water en nabij het stadshart. Een woonmilieu met een brede aantrekkingskracht vanwege de nabijheid van voorzieningen

gecombineerd met stedelijke dichtheid en een groenblauwe omgeving.

Dit betekent ook dat de woningbouwontwikkeling in het ontwerp sterk op het water gericht zal zijn: voor zoveel mogelijk woningen moet het leven in de stad aan het water direct merkbaar zijn.

Het leven aan het water heeft ook direct een relatie met voorzieningen die zowel voor bewoners als voor bezoekers aantrekkelijk zijn, zoals de mogelijke passantenhaven en andere watergerelateerde activiteiten, kleinschalige evenementen of horeca aan het water.



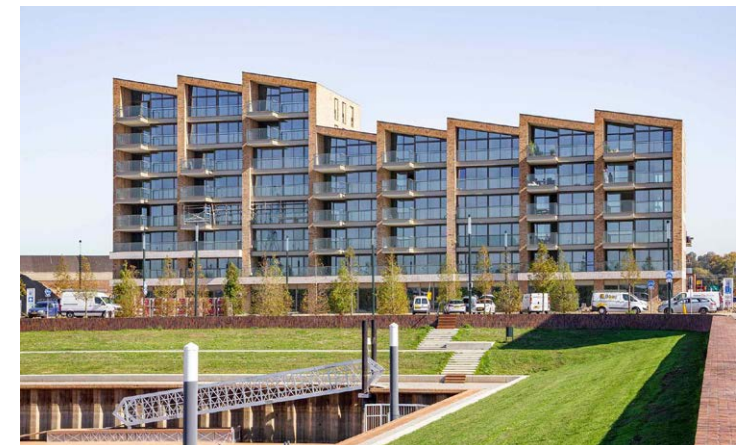
Eemskwartier, Groningen



Noorderhaven, Zutphen



Kraanbolwerk, Zwolle



Noorderhaven, Zutphen



Charles Eyckpark, Maastricht



Defensie-eiland, Woerden



De Krijgsman, Muiden



Cruquius, Amsterdam

creëer een relatie tussen wonen en water

Wonen aan het water wordt extra gewaardeerd. De woongebouwen aan de Arkervaart en de nieuwe stadshaven zoeken nadrukkelijk de relatie met het water. De bouwblokken en openbare ruimtes worden zo vormgegeven dat ook zo veel mogelijk andere woningen een voelbare relatie met het water hebben.

STAD



STAD STEDELIJKE WOONMILIEUS

Het woonmilieu in de Havenkom is stedelijk en sluit aan bij de omliggende bebouwing. Dat betekent dat grondgebonden woningen van een schaal zoals de bestaande woningbouw het uitgangspunt zijn aan de zuidoostzijde van het plangebied. Aan de westzijde kan met hoogstedelijke accenten aangesloten worden bij de maat en schaal van bijvoorbeeld de ABZ-fabriek. De dichtheid kan hiermee variëren van ca. 50 (stedelijk) tot maximaal 130 (hoogstedelijk) woningen per hectare.

Het gedeelte van het plan op de locatie van het gemeentehuis kent een schaal en uitwerking aansluitend bij de binnenstad, die reeds in een kaderdocument is vastgelegd (zie bijlage) en waarvoor in het najaar van 2021 de planologische procedure wordt opgestart. Het stedenbouwkundig ontwerp en de beeldkwaliteit van de overige deelgebieden worden nader uitgewerkt met de genoemde woonmilieus als uitgangspunt.

Bij de stedelijke woonmilieus in het gebied is het passend dat niet alleen woningbouw wordt ontwikkeld, maar er ook ruimte is voor voorzieningen die een aanvulling zijn op het bestaande stadscentrum. Dit draagt bij aan een levendige

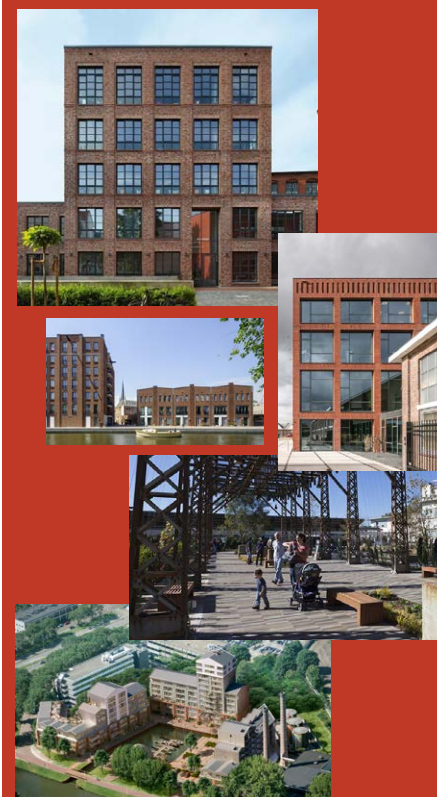
woonomgeving. Gezien de nabijheid van de binnenstad zijn, conform de Detailhandelsstructuurvisie 2019-2025, geen nieuwe winkelruimtes voorzien.

Werken aan en bij huis is goed passend in een stedelijk woonmilieu. Dit kan in de uitwerking van de bouwplannen verschillende vormen krijgen: van kantoorruimtes aan huis, ateliers of praktijkruimtes tot gezamenlijke flexwerkplekken (coworking spaces) in de plint van bouwblokken.

Veel van het woningbouwprogramma (ca. 80%) zal in de vorm van appartementen worden gerealiseerd. Zo worden nabij de voorzieningen van de binnenstad woningen toegevoegd waarnaar onder ouderen én starters steeds meer vraag is. Naast de wens van een appartement dicht bij het centrum en dicht bij voorzieningen is ook een groene woonomgeving voor deze doelgroepen zeer gewenst (zie ook Woonvisie Nijkerk 2020+). De stedelijke woonmilieus krijgen dan ook uitdrukkelijk een zo groen mogelijke invulling, zoals uitgewerkt in het derde deel van deze visie.

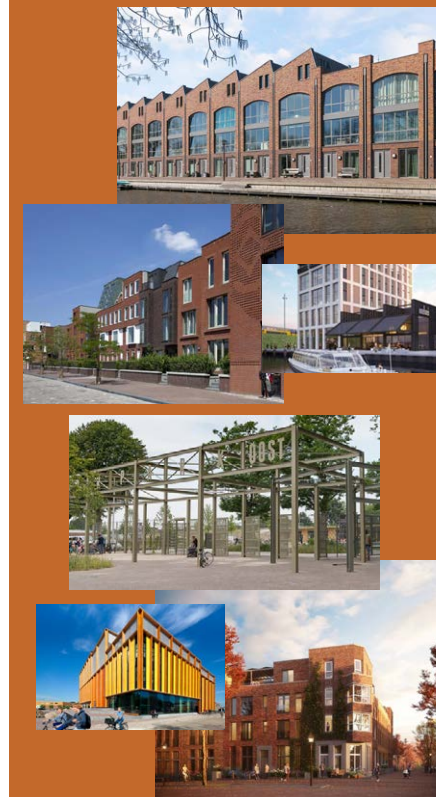
De ontwikkeling als geheel is, in lijn met gemeentelijk, regionaal en landelijk beleid, zo veel mogelijk energieneutraal en volledig gasloos.

HOOGSTEDELIJK WOONMILIEU



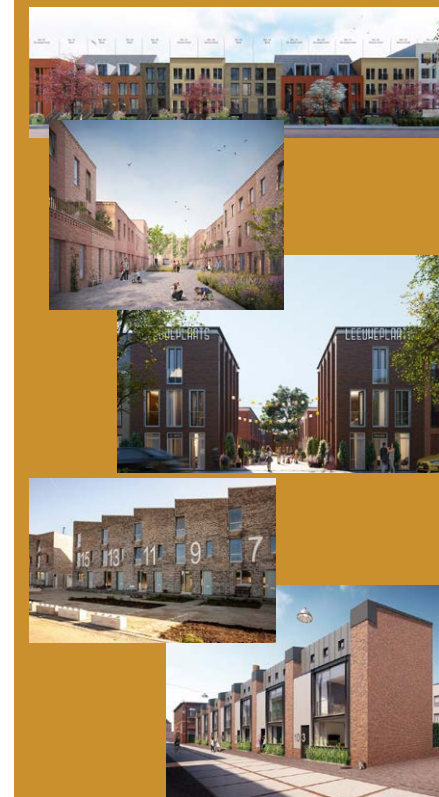
- Stedelijke ensembles, industriële sfeer
- (Water)front
- Schaal en maat van de voormalige industriële bebouwing
- Per ensemble één identiteit
- Gestapelde bouw, appartementen
- Gebouwd parkeren (onder dek)
- Industriële relictten inpassen / hergebruik
- Combinatie van functies

CENTRUMSTEDELIJK WOONMILIEU

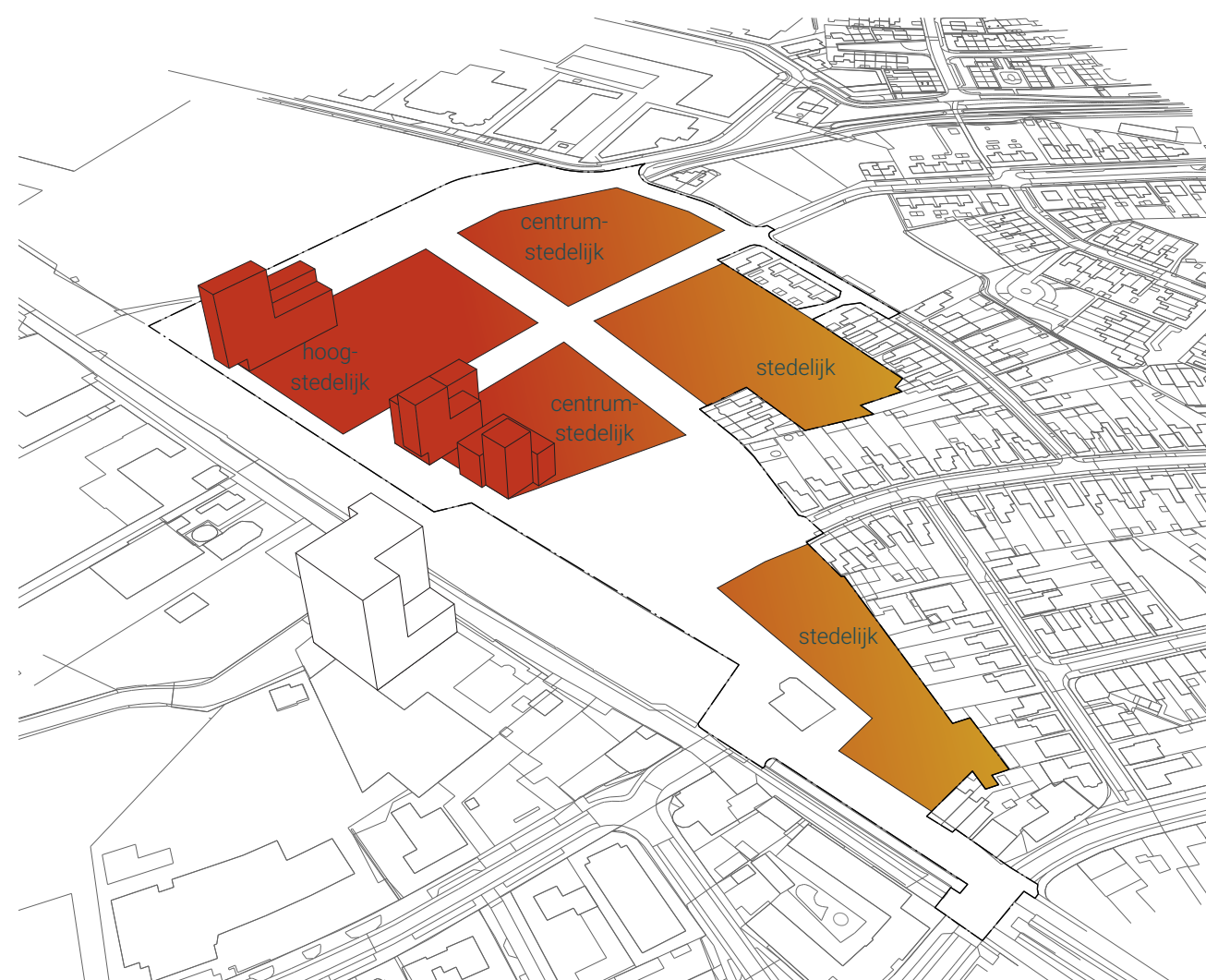


- Stedelijke ensembles
- Per ensemble één identiteit
- Combinatie van gestapelde bouw (appartementen), lofts en grondgebonden woningen
- Gebouwd parkeren, mogelijkterwijs op binnenterrein onder dek (souterrain)
- Industriële relictten inpassen / hergebruik
- Combinatie van functies

STEDELIJK WOONMILIEU



- Stedelijke ensembles
- Per ensemble één identiteit
- In de basis grondgebonden woningen
- Overgang naar bestaande woongebieden
- Parkeren op maaiveld, maar binnen ensemble / complex



sluit in stedelijkheid aan bij de omgeving

Van oost naar west wordt de bebouwing steeds iets stedelijker. Aansluitend bij bestaande rijwoningen worden rijwoningen gebouwd. Aan de Arkervaart is ruimte voor woontorens met de maat en schaal van de bestaande industriële bebouwing.

STAD WONINGTYPES EN MARKTSEGMENTEN

In de Havenkom is ruimte voor een diversiteit aan woningtypes, passend bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+. Met de verdeling naar marktsegmenten uit die visie valt volgens de definities van de Rijksoverheid minimaal 50% woningen in een betaalbaar segment, zoals geïllustreerd in de tabel.

In lijn met de Woonvisie 2020+ is er bij de uitwerking van de plannen bijzondere aandacht voor starters en ouderen. Dit past goed bij het programma dat voor ca. 80% uit appartementen zal bestaan. Veel woningen zullen daardoor automatisch levensloopbestendig zijn.

Zoals aangegeven in de Woonvisie 2020+ is het realiseren van grondgebonden koopwoningen in de lagere marktsegmenten in de huidige markt niet langer realistisch. Het ligt voor de hand dat dit segment vorm krijgt door middel van gestapelde bouw. Hierbij wordt ook gedacht aan minder gebruikelijke, vernieuwende woonconcepten die passend zijn in het stedelijke woonmilieu. Vooral bij de grotere, grondge-

bonden stadswoningen is werken aan huis goed denkbaar. Specifiek voor kwetsbare doelgroepen met behoefte aan zorg of ondersteuning is er in de uitwerking van de visie tot concreet plan ruimte voor geclusterde woonvormen. Hier is in de doorrekening van het telmodel al rekening mee gehouden.

Met een totaal van circa 600 woningen, waarvan een groot deel in het betaalbare segment, geeft de ontwikkeling van de Havenkom een forse impuls aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Nijkerk. Het project sluit daarmee aan bij de ambities uit de Woondeal regio Amersfoort zoals in juli 2021 gesloten tussen provincies, gemeenten en Rijksoverheid.

De grote diversiteit aan woningtypes uit alle marktsegmenten draagt bij aan het ontstaan van een diverse, stedelijke woonbuurt. De nadere uitwerking van de beeldkwaliteit in het nog komende participatieproces is van belang voor het bieden van de juiste ruimtelijke kwaliteit en samenhang.

	marktsegment	aandeel	kooprijsgrens	huurrijsgrens	woningtypen en focus op doelgroepen			
min 50% betaalbaar	sociaal	min 35% waarvan max 5% koop	max € 204.000	max € 752,33	10% specifiek voor senioren	appartementen en kleine woningen	opgaven wonen met zorg	flexibele en alternatieve woonvormen
	laag midden	min 10%	€ 204.000 tot € 260.000	€ 752,33 tot € 900				
	hoog midden onder NHG	min 5%	€ 260.000 tot € 325.000	€ 900 tot € 1.000				
	hoog midden boven NHG	min 10%	€ 325.000 tot € 344.500	€ 1.000 tot € 1.100				
	hoog	max 40%	meer dan € 344.500	meer dan € 1.100				

Verdeling in segmenten, prijspeil 2021 (bron: Woonvisie 2020+)



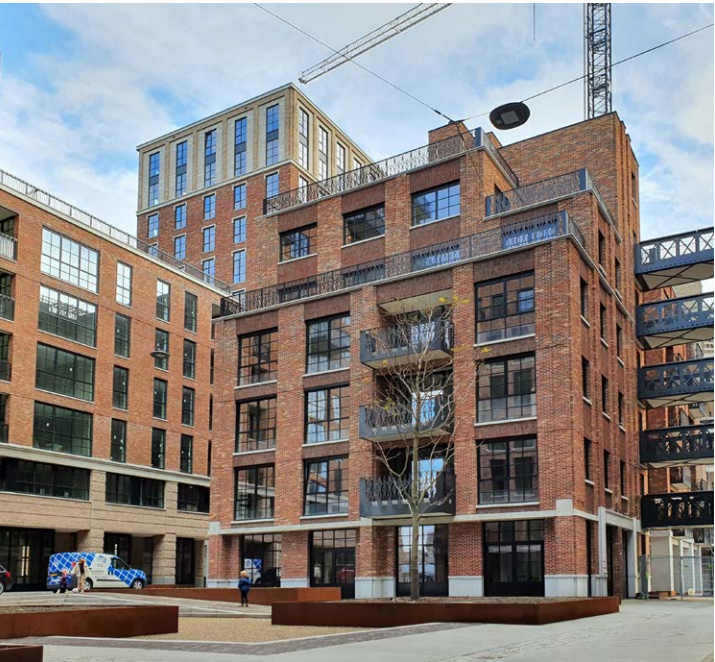
Mix van stedelijke woningtypes; Defensie-eiland, Woerden (Groosman)



Stadswoningen direct aan straat of kade; Noorderhaven, Zutphen (LEVS)



Stedelijke grondgebonden woningen in hoger segment; Paradijs, Arnhem (Mulleners)



Hoogstedelijke appartementen; Little C, Rotterdam (Juurlink + Geluk)



Bijzondere accenten als stedelijke appartementen; Kraanbolwerk, Zwolle (ZECC)



Stedelijke appartementengebouwen; S-West, Eindhoven (Rutger Schoenmaker)

bouw woningen in de juiste mix

Het woningprogramma voldoet aan de segmentering zoals vastgelegd in de Woonvisie: 35% sociaal, 10% middelduur laag, 15% middelduur hoog, 40% duur.

Van de te realiseren woningen is minimaal 15 en maximaal 25% grondgebonden.

STAD OPZET BOUWBLOKKEN

Door de bestaande Ardeschstraat en Bruins Slotlaan door te trekken, ontstaat een heldere structuur waarbij de nieuwe woonbuurt bestaat uit vier bouwblokken. De Bruins Slotlaan en de nieuwe straat en kade in het verlengde van de Havenspoorlijn kijken uit op respectievelijk de historische watertoren en De Havenaer als smaakmakers in het gebied. Het plein aan de Havenkom heeft een breder uitzicht over de Arkervaart en richting de binnenstad. Met deze hoofdopzet wordt al rekening gehouden met de belangrijkste milieucontouren van de aanwezige bedrijven. De drie nieuwe bouwblokken zullen gezien de woondichtheid gebouwde parkeerplaatsen onder een dek krijgen. Deze blokken hebben een openbare binnenruimte op het dek, waaraan ook voorgevels van woningen gelegen zijn.

Vanuit deze binnenruimtes is de kwaliteit van de omgeving te ervaren. Er is zicht richting het water en het historisch erfgoed van de binnenstad en langs de Arkervaart. De binnenplaatsen van de blokken zijn ook een plek voor ontmoeting en ontspanning en krijgen voor de bewoners een hoge verblijfskwaliteit (zie ook pagina 16). In de bouwblokken aan het water worden enkele ruimtelijke accenten gerealiseerd. Deze hogere woongebouwen gelden als uitzondering in de opbouw van de bouwblokken, en kunnen daarom een contrasterende materialisering en vormgeving krijgen. Langs de waterkant is op de begane grond ruimte voor andere functies dan wonen. Daar ontstaat een levendige plint.



Heldere openbare ruimtes tussen bouwblokken; Zijdebalen, Utrecht (Mulleners)



Voorkanten aan binnenplaats; Sphinxkwartier, Maastricht (Bedaux De Brouwer)



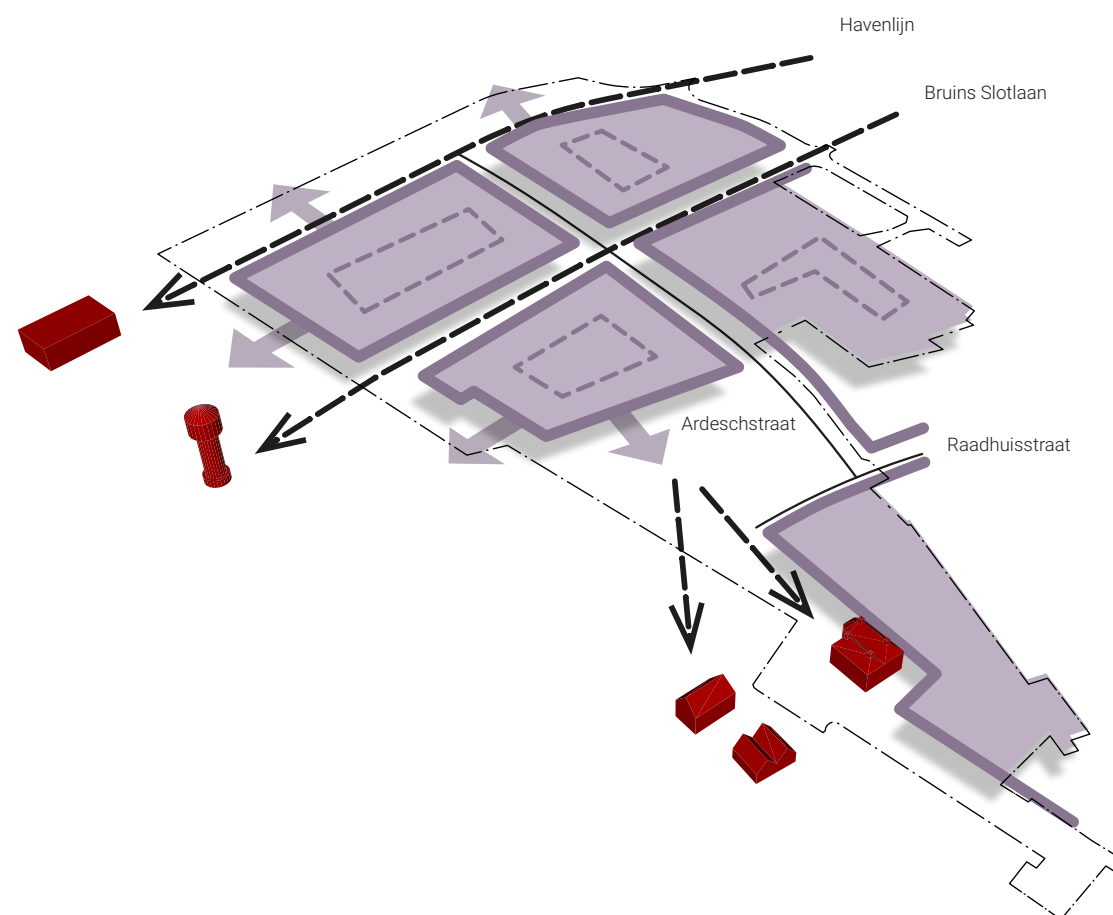
Levendige plint, groen en hoogstedelijke dichtheid (Buiksloterham, Amsterdam; DELVA)



Accent in afwijkende vorm en materiaal; Meyster's Buiten, Utrecht (SAB / ZECC)



Levendige plint langs het water (Aker Brygge, Oslo; Space Group)



maak heldere bouwblokken met voorgevels aan buiten- en binnenkant

De nieuwe bouwblokken definiëren heldere openbare ruimtes. Er wordt gewoond aan deze openbare ruimtes en aan semi-openbare binnenplaatsen. De binnenplaatsen zijn óók voorkanten en hebben waar mogelijk ook een relatie met het water. Ze vormen samen een netwerk van secundaire routes door het gebied.

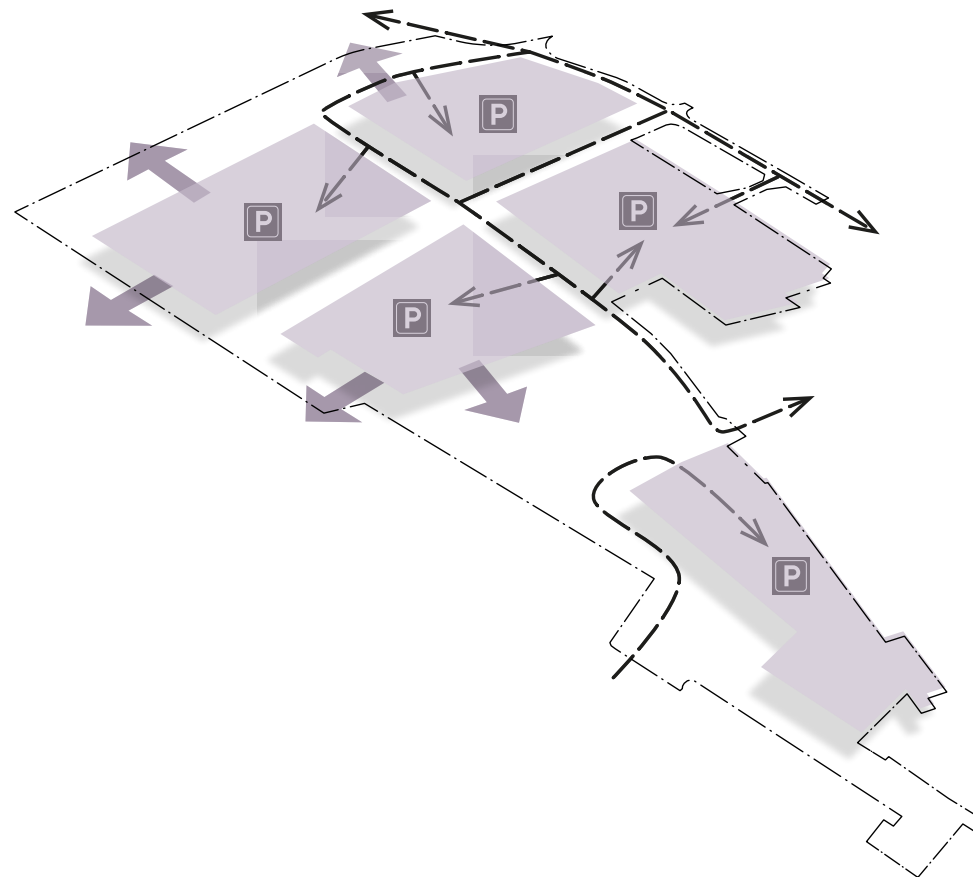
STAD VERKEER EN PARKEREN

De stedelijke tot hoogstedelijke woondichtheid vraagt om bijpassende verkeersstructuren en parkeeroplossingen. Op basis van een rapportage van RHDHV en eerder onderzoek van Goudappel Coffeng kan een parkeernorm worden gehanteerd die is aangepast aan de centrale ligging en het beoogde woningbouwprogramma. Zeker in de bouwvlakken met een grotere dichtheid zal het parkeren deels onder gebouwen en onder het binnenterrein moeten worden opgelost. Dit maakt het tevens mogelijk om het meest stedelijke en langs het water gelegen gedeelte van de openbare ruimte autoluw of autovrij uit te voeren.

Essentieel in de uitwerking van de verkeers- en parkeeroplossingen is dat grote aantallen auto's, behorend bij de ca. 600 woningen, de beleving van de openbare ruimte niet teveel gaan domineren. Ook om die reden wordt bewonersparkeren binnen de bouwblokken (bij hoge dichtheid onder een dek) opgelost. Het bezoekersparkeren dient makkelijk

vindbaar te zijn en krijgt daarom wel een plek op straat. De geconcentreerde parkeervoorzieningen en de ligging van het plangebied lenen zich goed voor deelautoconcepten en het realiseren van laadvoorzieningen. Toekomstige innovaties op het gebied van duurzame (deel)mobilititeit kunnen eenvoudig worden ingepast. De nadruk ligt bij de inrichting van het gebied op langzaam verkeer en doorgaande routes voor autoverkeer worden vermeden.

In de concretisering van plannen wordt de aansluiting op omliggende openbare ruimtes verder uitgewerkt. Ook wordt er rekening gehouden met een goede inpassing van recreatief en woon-werk langzaamverkeer. Voor de fiets zijn de Nijverheidsstraat en de Havenlijn van belang, maar ook de aansluiting op overige straten in de omgeving. Voor voetgangers biedt het autoluwe of autovrije gebied vanaf de Havenlijn tot aan het stadscentrum, langs de waterkant, een aantrekkelijke en veilige plek.



Bomen in parkeerdek; Meysters Buiten, Utrecht (SAB)



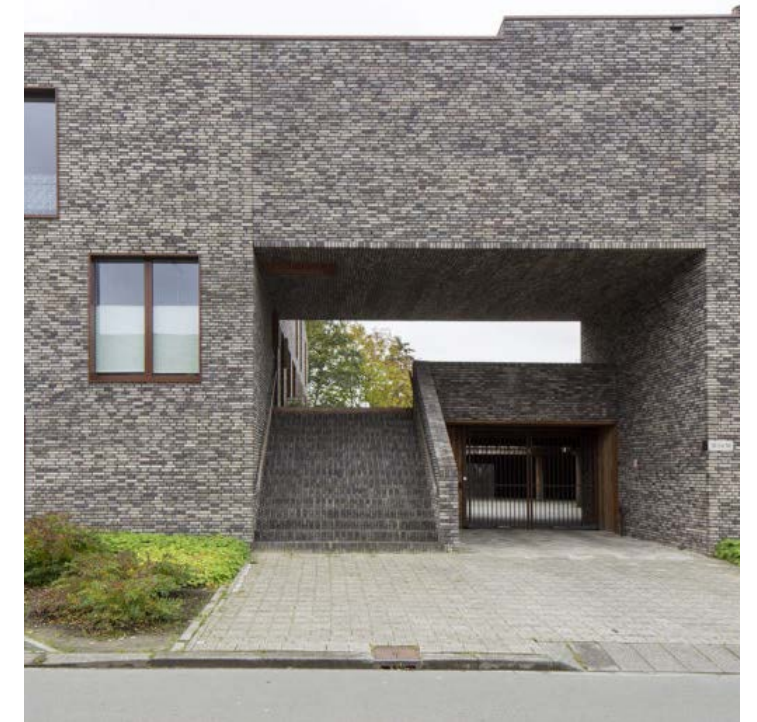
Parkeren onder dek; Limos-kazerne, Nijmegen (OKRA)



Voordeuren aan parkeerdek; Spicastraat, Groningen (Onix)



Parkeren onder dek, rond binnentuin; Zwaluwpark, Arnhem (Mecanoo)



Voorbeeld toegang tot dek en parkeren gecombineerd; Spicastraat, Groningen (Onix)

kies een parkeeroplossing met passende aantallen en uit het zicht

Een stedelijk gebied vraagt stedelijke parkeeroplossingen, met bewonersparkeren fraai en comfortabel binnen of onder bouwblokken en bezoekersparkeren vindbaar en bereikbaar op straat. Voor centrumstedelijke en hoogstedelijke milieus is gebouwd parkeren het uitgangspunt. De aantallen zijn afgestemd op de werkelijk verwachte behoefte.



PARK

PARK SAMENHANGEND EN GROEN

Voor wonen in een hoge dichtheid is de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijke succesfactor. Met name ruime beschikbaarheid van groen in de directe nabijheid van de woning is van belang.¹ Bovendien neemt het belang van een groene, openbare verblijfsruimte in de wijk toe, naarmate minder woningen een eigen tuin hebben.

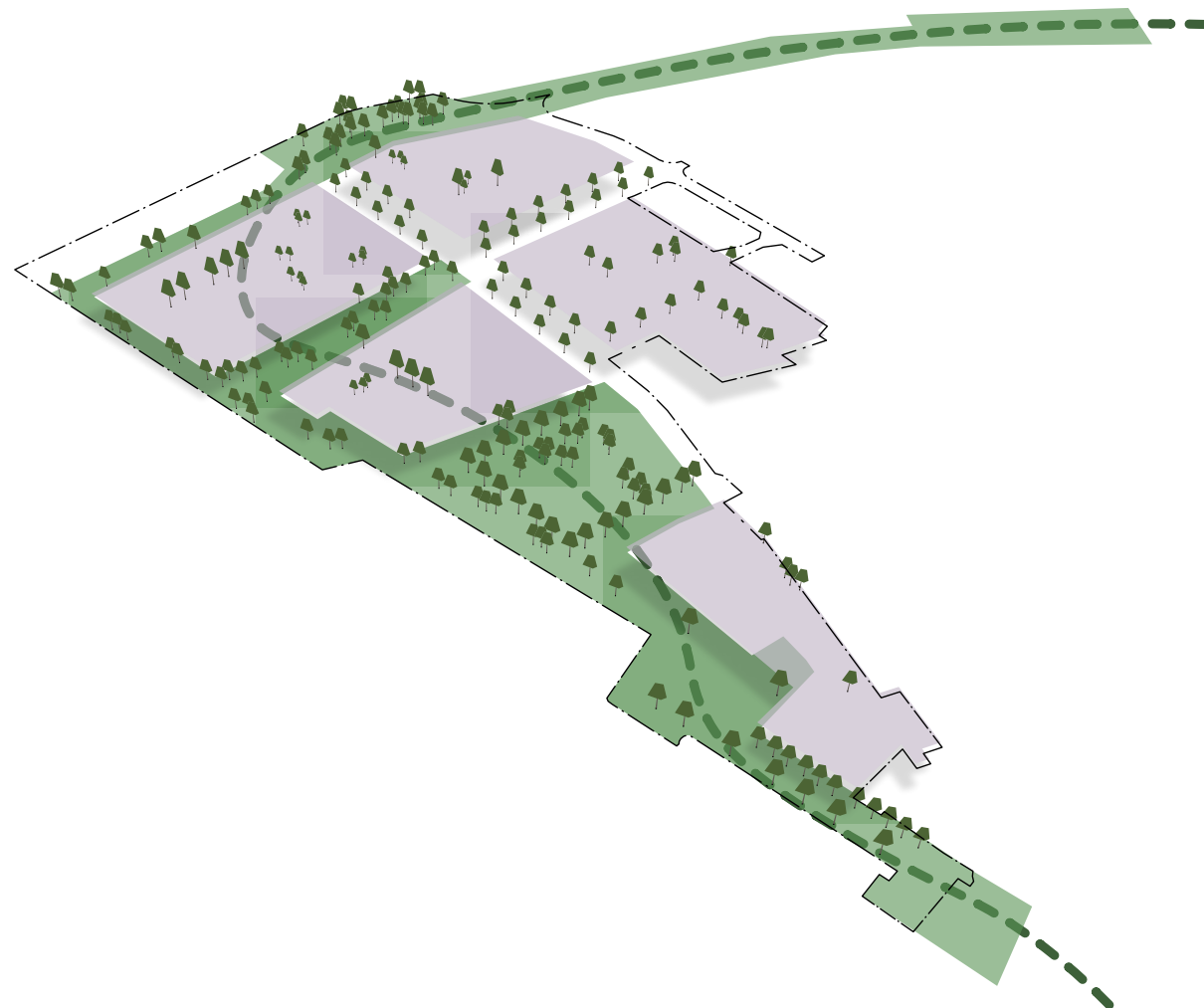
Zowel voor de beleving als vanuit het perspectief van klimaatadaptatie is het streven naar minder verharding en meer groen dan ook een logisch uitgangspunt. Nieuwe woonomgevingen zijn daarmee beter bestand tegen extreme buien en hittestress. Deze visie sluit hierin aan bij de ambities in de Woonvisie 2020+ (groene leefkwaliteit) en het Regionaal Adaptatie Plan Vallei en Veluwe (klimaatadaptatie).

Voor de openbare ruimte in de Havenkom kiezen we groen als basis. Verharding wordt toegevoegd waar dat om

praktische redenen noodzakelijk is. Zo wordt de gehele openbare ruimte vanaf de voormalige Havenspoorlijn, langs de passantenhaven en de Arkervaart, tot aan het plein en richting de binnenstad een groot park.

In de inrichting van de groene openbare ruimte wordt ruimte gemaakt voor ontmoeting en de inpassing van recreatieve routes maar ook voor sport en spel. Uitgangspunt is een natuurinclusief ontwerp dat optimaal bijdraagt aan de biodiversiteit in de stad. Hiermee wordt aangesloten op het Groenbeleids- en beheerplan van de gemeente. Aansluitend bij een groene openbare ruimte, zullen ook groene gevels en daken bijdragen aan klimaatadaptatie (opvang van hemelwater en tegengaan van hittestress) en een aantrekkelijke groene woonomgeving.

¹ Zie onder andere onderzoek [‘Is the sky the limit?’](#) en [Groenblauwe Netwerken](#)



Zijdebalen, Utrecht (Rijnboutt)



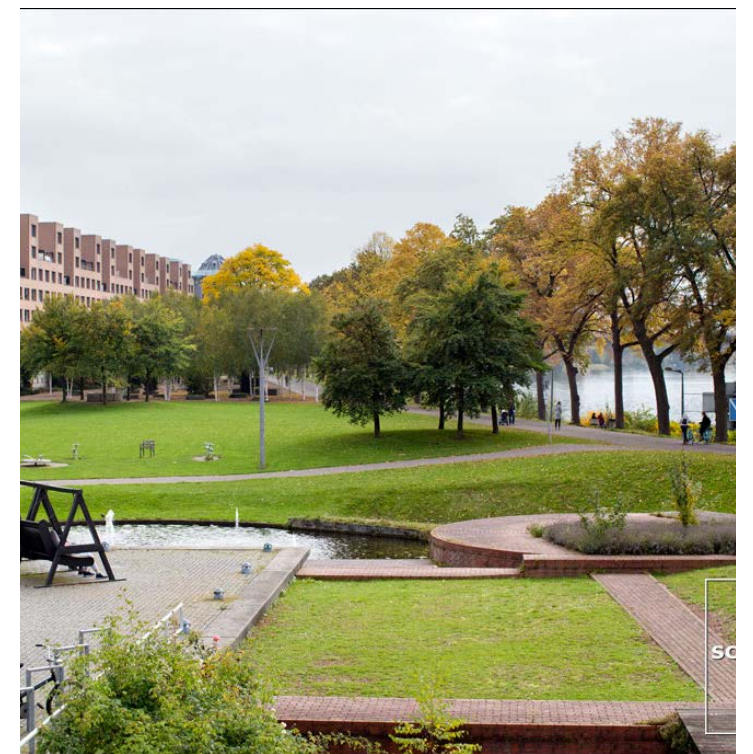
IJsselkade, Zutphen (Hosper)



Mahlerplein, Amsterdam



Industrieplein, Hengelo (Buro Lubbers)



Charles Eyckpark, Maastricht (Gunnar Martinsson)

verbind de openbare ruimtes tot één groen geheel

De openbare ruimtes vanaf het park langs de Havenlijn, via de nieuwe stadshaven en de kade naar het plein en de binnenstad vormen één, zo groen mogelijk geheel. Ook de overige openbare ruimtes, de straten en binnenplaatsen, worden zo groen mogelijk ingericht.

PARK BINNENPLAATSEN EN -TUIJEN

Zowel aan de buitenranden van de bouwblokken als rond de binnenplaatsen zijn woningen gelegen (zie ook pagina 12). De binnenplaatsen krijgen een zo groen mogelijke inrichting en bieden ruimte voor ontmoeting tussen bewoners, in lijn met de ambities uit de Woonvisie 2020+.

De binnengebieden worden met elkaar verbonden. Samen vormen de verschillende binnenplaatsen een informele, secundaire structuur door het plangebied. Openbare toegankelijkheid is daarvoor essentieel, hoewel gezien de ondergelegen parkeerplaatsen het eigendom mogelijk bij de eigenaren van de bouwblokken ligt.



Limos-kazerne, Nijmegen (OKRA)



Limos-kazerne, Nijmegen (OKRA)



Funen, Amsterdam (De Architekten Cie. / Landlab)



Docklands, Amsterdam (Marcel Lok)



Zelterstrasse, Berlijn (Herrbrug)



Zwaluwpark, Arnhem (Mecanoo)

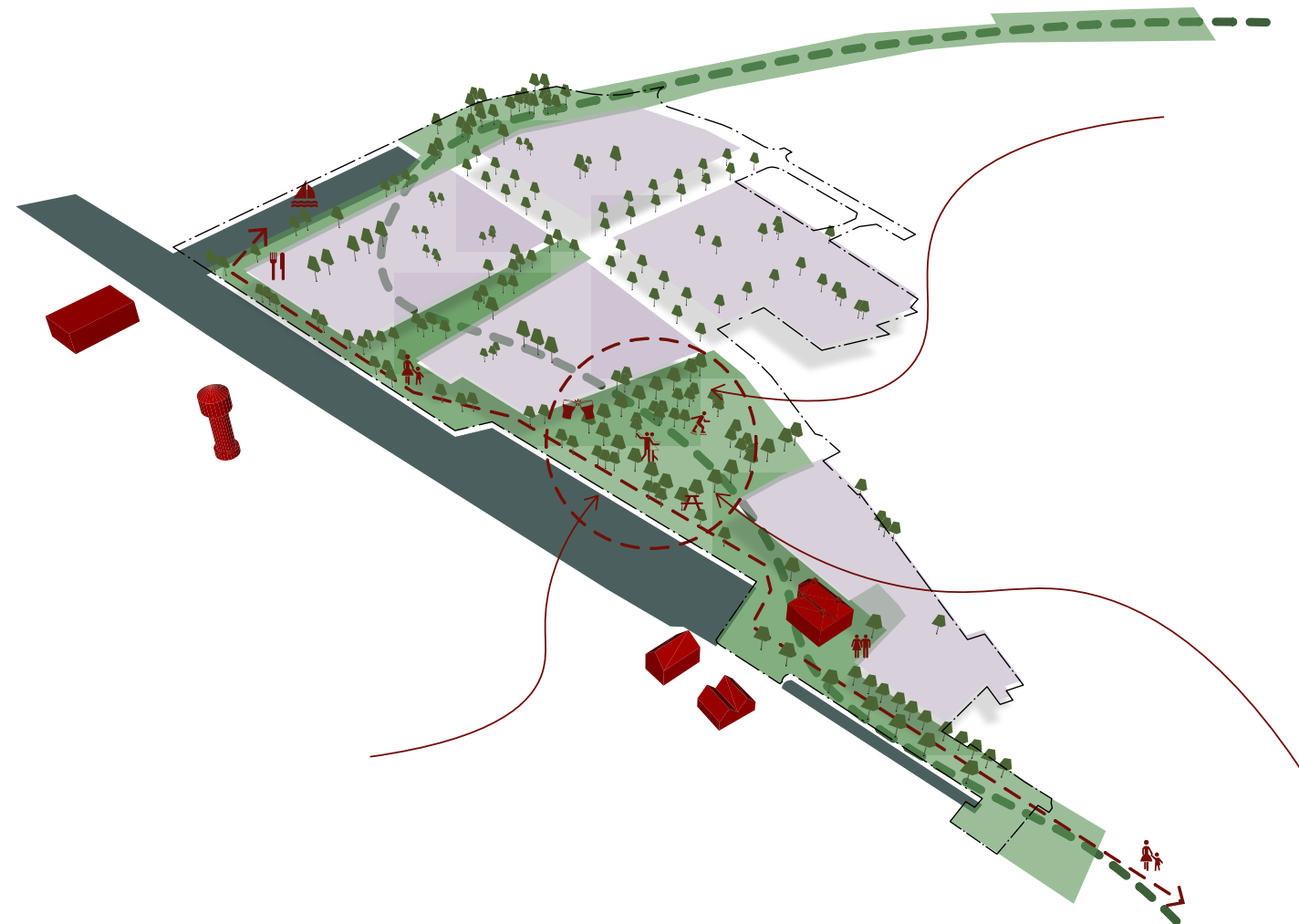
ontwerp binnenterreinen met verblijfskwaliteit

De binnenzijdes van bouwblokken vormen niet alleen de toegang tot een deel van de woningen. Het zijn in de voorziene hoge dichtheid ook belangrijke verblijfsplekken. Hier moet ruimte zijn voor ontspanning, spelen en groen voor de toekomstige bewoners.

PARK LEVENDIGE STEDELIJKE RUIMTE

In de Havenkom ontstaat een levendige stedelijke buitenruimte. In lijn met de visie op vrijetijdseconomie richt deze zich zowel op bewoners als op toeristische bezoekers. De voorzieningen die hier de ruimte krijgen, zijn een aanvulling op het bestaande aanbod in de binnenstad. Gedacht kan worden aan ruimte voor evenementen, onderscheidende horeca met terrassen (bijvoorbeeld in relatie met de passantenhaven), een bierbrouwerij of zelfs stadsstrand, fietsverhuur en -reparatie, etc.

In de inrichting van de openbare ruimte, zijn ook sport en spel van belang. Als basis voor ontmoeting en voor een gezonde leefstijl. De zonering in het ontwerp dient dusdanig te zijn dat verschillende functies in het gebied elkaar aanvullen en niet beperken. Zwaartepunt van deze groene buitenruimte is het plein aan de Havenkom (zie ook pagina 7). Hier is ruimte voor grotere, watergebonden evenementen. Het vormt een nieuwe, groene entree tot de binnenstad.



Levendige, groene buitenruimte, met speelruimte (Buiksloterham, Amsterdam; DELVA)



Flexibel evenementenplein; Cultuurpark Westergas, Amsterdam (Gustafson)



Skatepark in openbare ruimte; Westblaak, Rotterdam (Janne Saario)



Beweegtuin met outdoor fitness; Malburgen-West, Arnhem (Veenbos en Bosch)



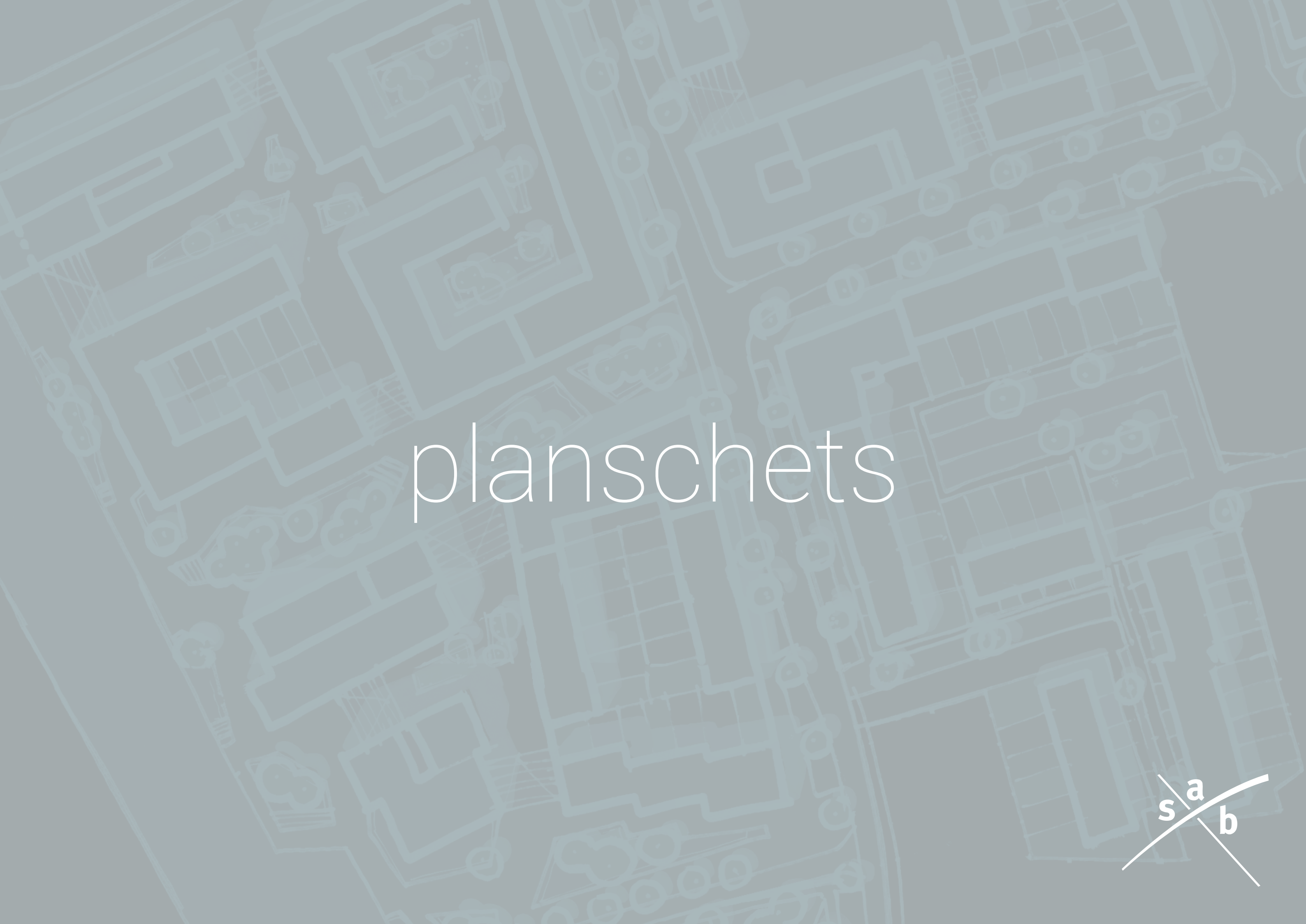
Flexibel evenementenplein; De Nieuwe Stad, Amersfoort (ZUS)



Onderscheidende horeca aan het water; Cultuurpark Westergas, Amsterdam (Gustafson)

bied ruimte voor stedelijke levendigheid

Het plein en de kades vormen aantrekkelijke plekken voor evenementen en activiteiten van verschillende schaal, die zich goed verhouden met het stedelijk wonen. Van een kleinschalig terras tot enkele keren per jaar grotere evenementen op het plein. De inrichting van de openbare ruimte moet hierop voorbereid zijn.



planschets



STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS

kleinschalige, lichte bedrijvigheid

park sluit aan bij Havenlijn

nieuwe stadshaven

stedelijk wonen met hoogbouw aan het water

stedelijke bouwblokken met parkeren onder woningen en onder dek

bebouwing met industriële uitstraling

groene openbare ruimte:
een aaneengesloten park van havenlijn tot binnenstad

grondgebonden rijwoningen in aansluiting op bestaande woningen

kades en plein autoluw; ruimte voor groen en levendigheid

fase 1a in sfeer en schaal aansluitend bij de binnenstad





An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent teal color. The image shows a dense arrangement of rectangular blocks, streets, and some green spaces with trees. The text 'vervolgproces' is centered in the middle of the image.

vervolgproces



STADSHAVEN NIJKERK UITVOERINGSSTRATEGIE

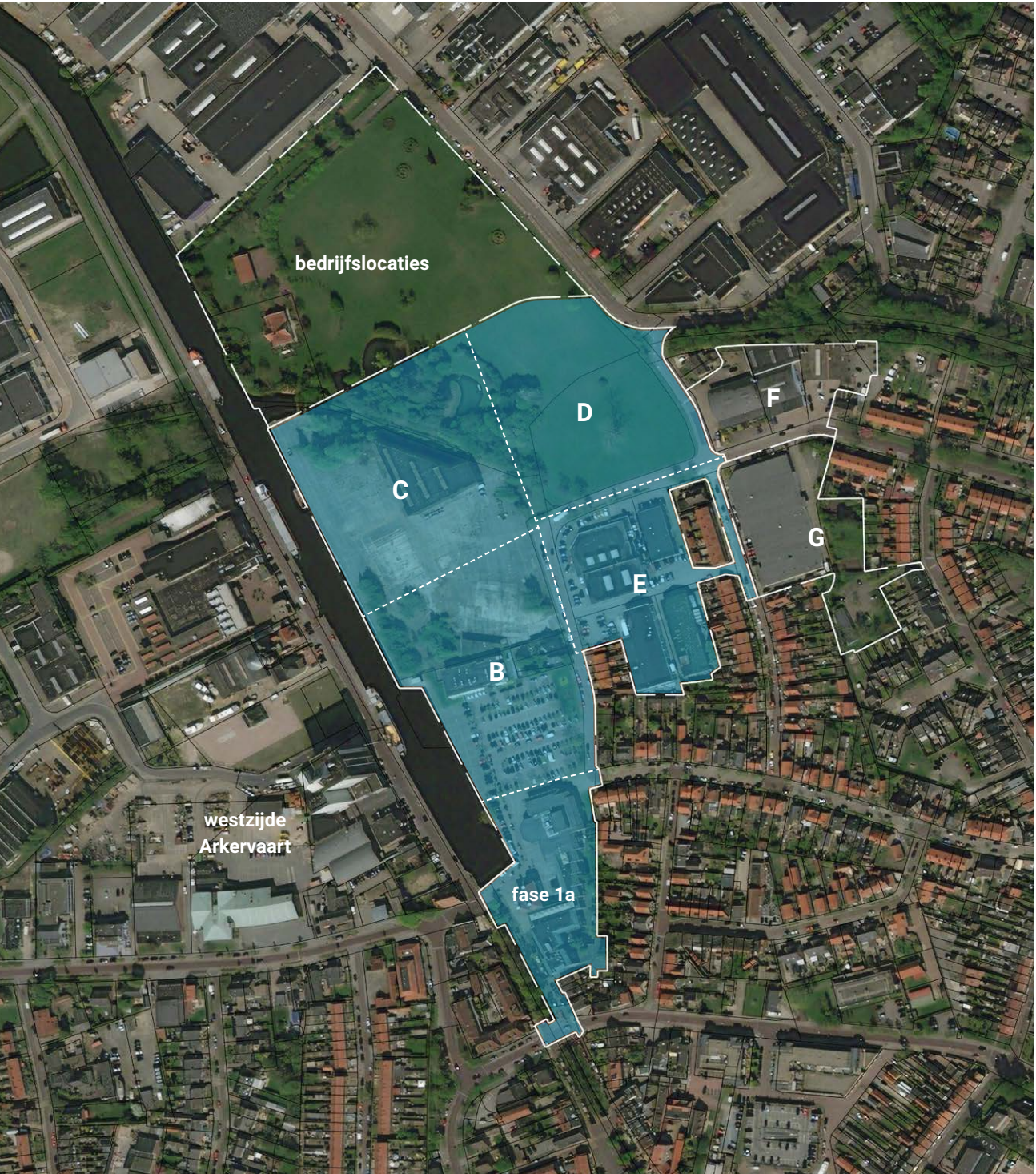
Stadshaven Nijkerk wordt fasegewijs ontwikkeld waarbij de gemeente een actieve en adaptieve ontwikkelstrategie volgt. Per deelgebied wordt met eigenaren en binnen de context van de gehele ontwikkeling gezocht een passende samenwerkingsvorm met de markt en invulling van de regierol van de gemeente.

Fase 1a en deelgebied G kunnen al op zeer korte termijn tot uitvoering komen. Voor de andere deelgebieden geldt dat nog meer stappen moeten worden gezet. De hoofdlijnen van het proces en tijdsplan per deelgebied zijn in de tabel weergegeven. De verwachting is dat de realisatie van Stadshaven Nijkerk vanaf 2023 start en vervolgens gefaseerd plaatsvindt waarbij doelstelling is om voor 2030 de gehele ontwikkeling van ca. 600 woningen te voltooien. Naast de beoogde ca. 600 woningen biedt deze visie een basis voor verdere verbreding van het plangebied en

vergroting van de ontwikkeling op termijn. Voor fase F is dit het meest concreet gemaakt waarbij samen met eigenaren kan worden gezocht naar een haalbare herontwikkeling van deze plot binnen de kaders van de visie. Ook het noordelijke gebied biedt mogelijkheden voor versterking van de Havenkom waarbij ruimte voor nieuwe bedrijvigheid ontstaat. Daarnaast kan Stadshaven op termijn ook worden uitgebreid naar de andere zijde van de Arkervaart (westzijde) met de mogelijkheid om de gehele noordzijde van het centrum van Nijkerk te versterken. Daarmee kan de ontwikkeling een stimulans bieden en als vliegwiel functioneren voor een stedelijke kwaliteitsimpuls op veel grotere schaal dan alleen het gebied waar de visie nu betrekking op heeft. Het wegnemen van bestaande bedrijvigheid biedt kansen voor verdere verbetering van het woon- en leefklimaat voor Stadshavens maar ook voor Nijkerk als geheel.

proces en tijdsplan per deelgebied

	deelgebied	eigendom	procedure	start bouw
ca. 600 woningen	fase 1a	gemeente Nijkerk	kaders op hoofdlijnen unaniem vastgesteld (juni 2021); participatieproces doorlopen (2020-2021); ruimtelijke randvoorwaarden uitgewerkt (voorjaar 2021); bestemmingsplan najaar 2021 in procedure	gepland 2023
	gebieden B, C, D en E	gemeente Nijkerk en diverse private partijen; intentieovereenkomsten zijn gesloten	kaders op hoofdlijnen unaniem vastgesteld (juni 2021); gefaseerde ontwikkeling per deelgebied; tot 2022 afspraken uitwerken over ontwikkeling en fasering op basis van gesloten intentieovereenkomsten; parallel/vervolgens uitwerken stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en doorlopen participatieproces; planologische uitwerking in procedure eind 2022	voorzien vanaf 2024
	gebied G	private partij	stedenbouwkundig ontwerp gereed (juni 2021); bestemmingsplan begin 2022 in procedure	gepland 2023
overige kansen	gebied F en bedrijfslocaties	diverse private partijen	nog nader te bepalen in overleg met eigenaren	
	westzijde Arkervaart	diverse private partijen	verkleuring naar wonen kan in de toekomst onderzocht worden; biedt mogelijkheden voor verdere versterking van centrum en Stadshaven	



STADSHAVEN NIJKERK PRINCIPES VOOR VERVOLGPROCES

Met deze visie krijgt de jarenlange ambitie van herontwikkeling van de Havenkom een versnelling. De kaders in deze visie worden fasegewijs verder uitgewerkt. Voor fase 1a is de uitwerking al heel concreet en ver uitgewerkt. In de overige bouwblokken is deze visie een startpunt voor het ontwerpen van een nieuwe woonomgeving rond de Nijkerkse Havenkom. De visie laat de mogelijkheden zien en stelt een tiental principes voor. Aan de hand van deze principes kan samen met stakeholders vlot een meer gedetailleerd plan worden uitgewerkt.

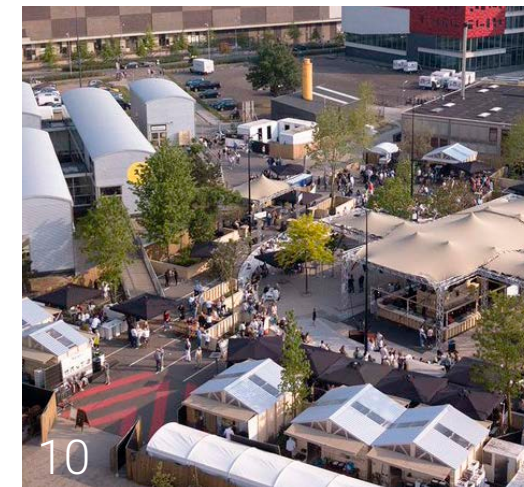
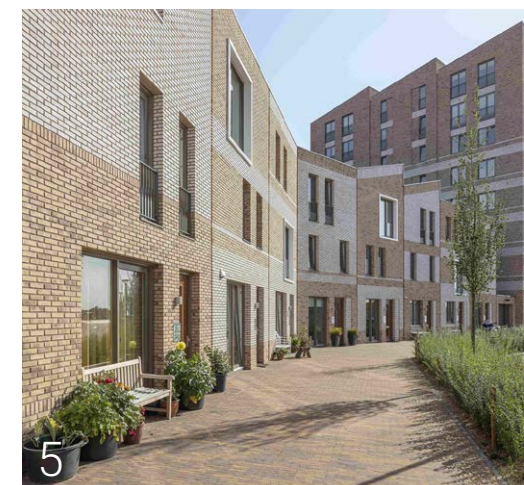
Met de bijlages en bijbehorende doorrekening van de visie is in beeld gebracht hoe een plan binnen deze kaders leidt tot een passend programma en een haalbare ontwikkeling. We weten met deze kaders een aantrekkelijk woongebied ontstaat met circa 600 woningen in de juiste mix. Dat er een hoge kwaliteit in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, het gebied een aanvulling is op bestaande woonmilieus en op de binnenstad en naast het woningaanbod ook economie en recreatie versterkt.

Nu is het zaak om met elkaar de nieuwe stadshaven van Nijkerk te realiseren. Een woonomgeving voor de 21ste eeuw waar Haven, Stad en Park samenkomen. Een participatieproces met inwoners, ondernemers en andere stakeholders zal daarin een sleutelrol spelen.

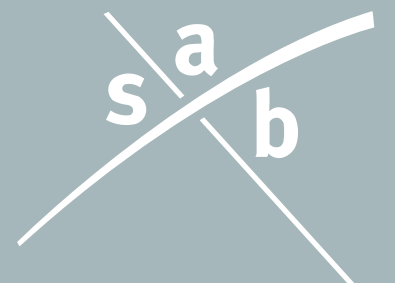


Tien principes voor woningbouwontwikkeling in de Havenkom:

1. koester het industriële verleden
2. vergroot kansen voor recreatie aan en op het water
3. creëer een relatie tussen wonen en water
4. sluit in stedelijkheid aan bij de omgeving
5. bouw woningen in de juiste mix
6. maak heldere bouwblokken met voorgevels aan buiten- en binnenkant
7. kies een parkeeroplossing met passende aantallen en uit het zicht
8. verbind openbare ruimtes tot één groen geheel
9. ontwerp binnenterreinen met verblijfskwaliteit
10. bied ruimte voor stedelijke levendigheid



bijlagen





HUIDIGE SITUATIE EN LIGGING



Bruins Slotlaan: bedrijfspanden en onbebouwde bedrijfskavels



Havenkom / Raadhuisstraat: parkeerterrein, doorzicht richting binnenstad



Havenkom / Raadhuisstraat: parkeerterrein, dependance stadhuis



Ardeschstraat: binnenterrein woningen met vleesverwerkende industrie



Ardeschstraat: opslag- en stallingsterrein



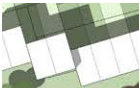
Ardeschstraat: opslag- en stallingsterrein



Bruins Slotlaan: bedrijfspand (te huur)



Bruins Slotlaan: bedrijfspand en onbenut parkeerterrein



Grondgebonden woningen met tuin



Appartementen



Binnenplaatsen op dek



Parkachtige openbare ruimte



Groen plein aan de Havenkom



Woonstraten met parkeren



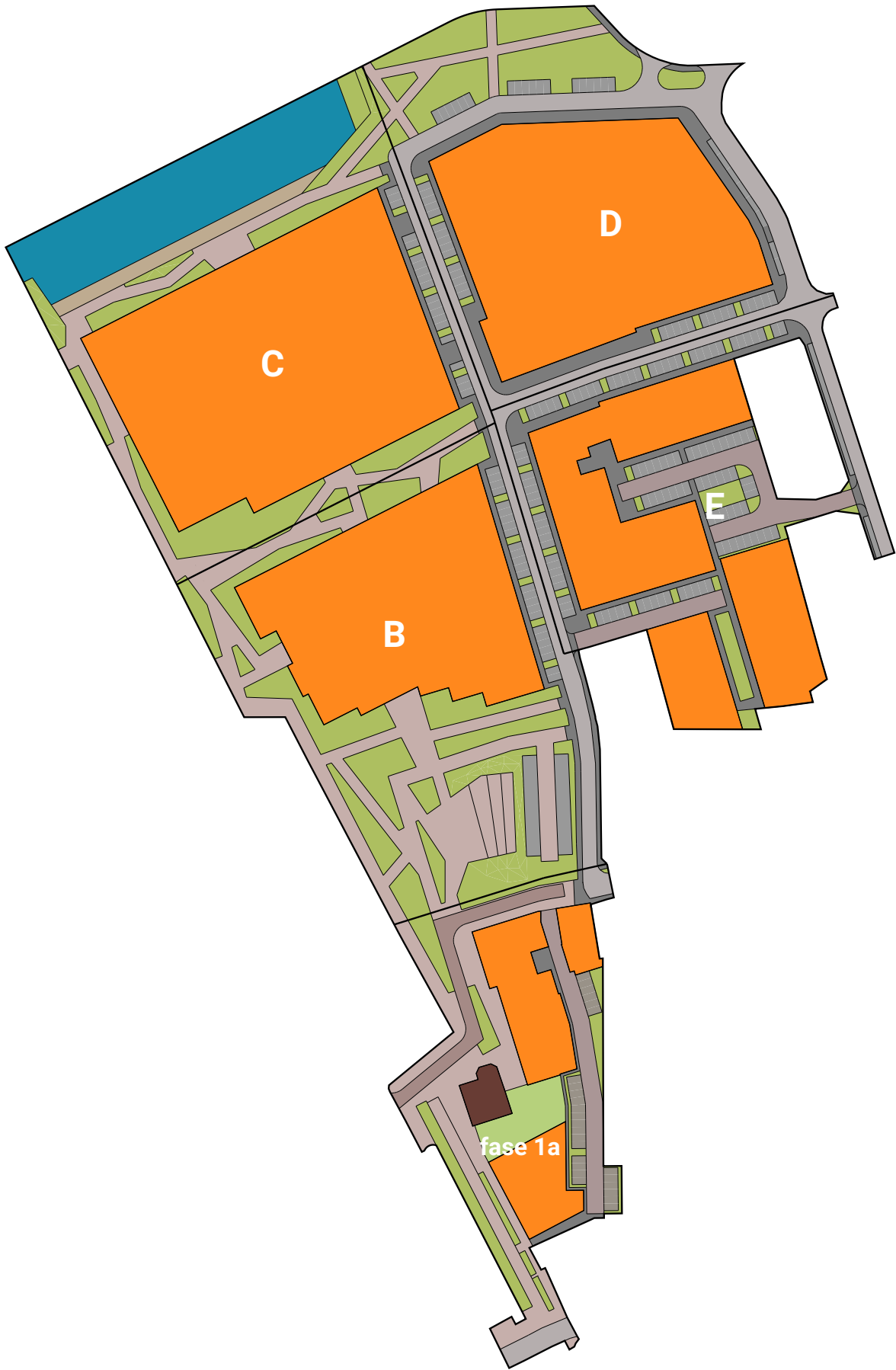
Stadshaven



Park in verlengde Havenlijn



Historisch stadhuis



RUIMTEGEBRUIK PER GEBIED

FASE 1A

	Uitgeefbaar	2.159 m ²
	Stadhuis (bestaand)	241 m ²
	Stadhuistuin	498 m ²
	Groen openbare ruimte	990 m ²
	Voetpad standaard	293 m ²
	Verharding centrum	2.158 m ²
	Rijbaan	276 m ²
	Rijbaan centrum	559 m ²
	Rijbaan parkeerhof	624 m ²
	Parkeren privé	327 m ²
	Totaal	8.125 m²

B

	Uitgeefbaar	5.632 m ²
	Groen openbare ruimte	3.750 m ²
	Voetpad standaard	487 m ²
	Verharding centrum	3.889 m ²
	Rijbaan	657 m ²
	Parkeren openbare ruimte	675 m ²
	Totaal	15.090 m²

C

	Uitgeefbaar	8.879 m ²
	Groen openbare ruimte	2.396 m ²
	Voetpad standaard	307 m ²
	Verharding centrum	1.561 m ²
	Rijbaan	303 m ²
	Parkeren openbare ruimte	250 m ²
	Water	3.100 m ²
	Steiger / lage kade	504 m ²
	Totaal	17.300 m²

D

	Uitgeefbaar	7.193 m ²
	Groen openbare ruimte	2.066 m ²
	Voetpad standaard	1.398 m ²
	Verharding centrum	559 m ²
	Rijbaan	2.097 m ²
	Parkeren openbare ruimte	707 m ²
	Totaal	14.020 m²

E

	Uitgeefbaar	5.396 m ²
	Groen openbare ruimte	629 m ²
	Voetpad standaard	1.434 m ²
	Rijbaan	1.091 m ²
	Rijbaan parkeerhof	1.068 m ²
	Parkeren openbare ruimte	1.566 m ²
	Totaal	11.184 m²

RUIMTEGEBRUIK TOTAAL

FASE 1A en GEBIED B t/m E

	Uitgeefbaar	29.259 m ²
	Stadhuis (bestaand)	241 m ²
	Stadhuistuin	498 m ²
	Groen openbare ruimte	9.831 m ²
	Voetpad standaard	3.919 m ²
	Verharding centrum	8.167 m ²
	Rijbaan	4.424 m ²
	Rijbaan centrum	559 m ²
	Rijbaan parkeerhof	1.692 m ²
	Parkeren openbare ruimte	3.198 m ²
	Parkeren privé	327 m ²
	Water	3.100 m ²
	Steiger / lage kade	504 m ²
	Totaal	65.719 m²



PROGRAMMA PER GEBIED

FASE 1A

	Grondgebonden woningen met tuin, 8-12 eenh. (totaal kaveloppervlak)	1.363 m²
1	Gebouw 1, 15-27 eenheden (BVO totaal)	ca. 2.700 m²

Voor fase 1a is een bandbreedte in verdeling grondgebonden / appartementen aangehouden, gebaseerd op de uitgewerkte kaders in bijlage 6.

B

	Grondgebonden woningen met tuin, 8 eenh. (totaal kaveloppervlak)	907 m²
	Grondgebonden woningen met tuin op dek, 15 eenh. (totaal kavelopp.)	1.701 m²
2	Gebouw 2, ca. 31 eenheden (BVO totaal)	2.874 m²
	Gebouw 2, niet-woon programma in plint (BVO)	ca. 200 m²
3	Gebouw 3, ca. 47 eenheden (BVO totaal)	4.317 m²
	Gebouw 3, niet-woon programma in plint (BVO)	ca. 300 m²
4	Gebouw 4, ca. 24 eenheden (BVO totaal)	2.225 m²
	Dek incl. groen en hellingen	1.301 m²
	Parkeergarage (ca. 50% onder dek, 50% onder tuinen / gebouwen)	3.205 m²

C

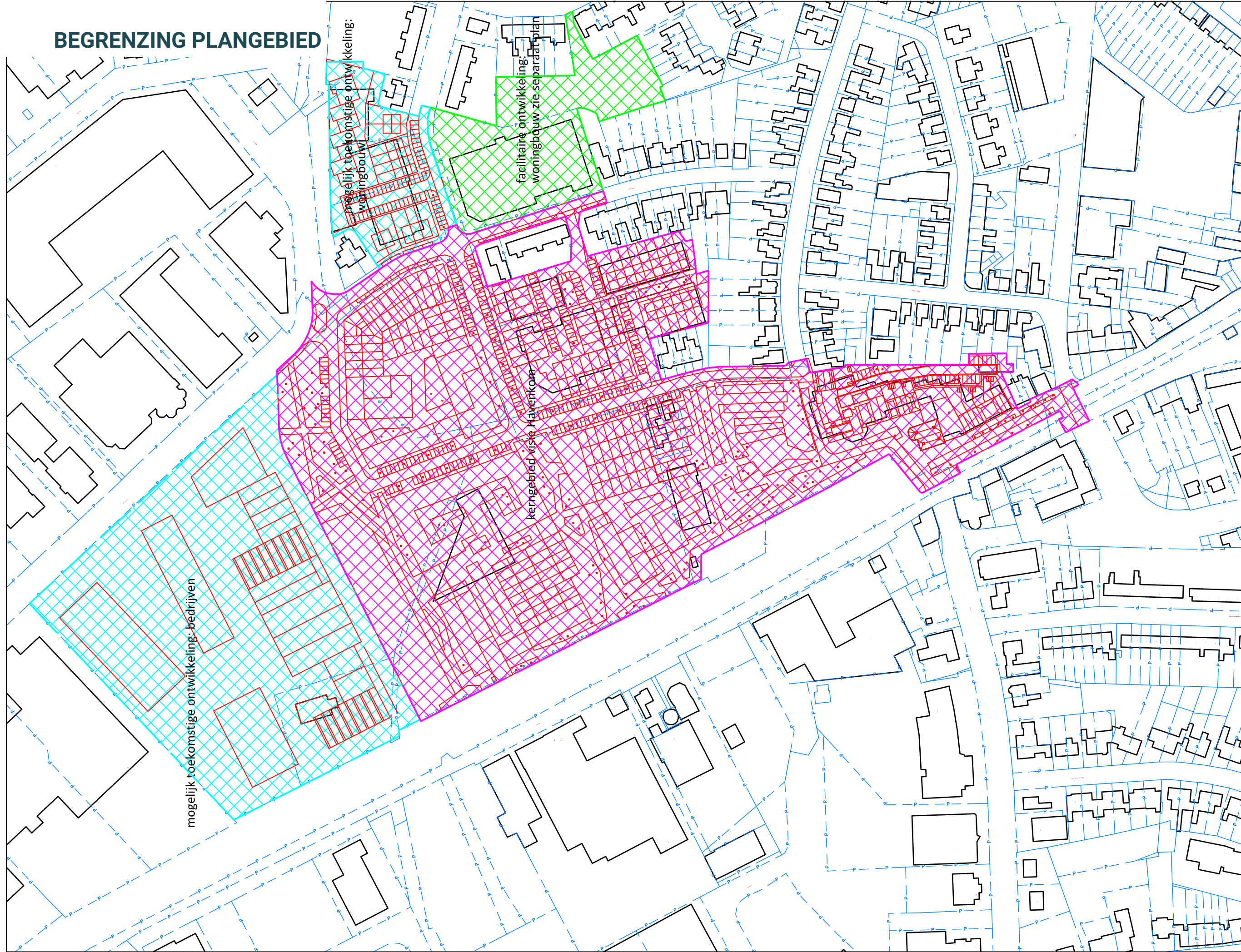
	Grondgebonden woningen met tuin op dek, 16 eenh. (totaal kavelopp.)	1.804 m²
5	Gebouw 5, ca. 15 eenheden (BVO totaal)	1.399 m²
6	Gebouw 6, ca. 88 eenheden (BVO totaal)	8.065 m²
	Gebouw 6, niet-woon programma in plint (BVO)	ca. 400 m²
7	Gebouw 7, ca. 120 eenheden (BVO totaal)	10.954 m²
	Dek incl. groen en hellingen	3.273 m²
	Parkeergarage (ca. 50% onder dek, 50% onder tuinen / gebouwen)	6.214 m²

D

	Grondgebonden woningen met tuin, 19 eenh. (totaal kaveloppervlak)	1.921 m²
	Grondgebonden woningen met tuin op dek, 8 eenh. (totaal kavelopp.)	856 m²
8	Gebouw 8, ca. 60 eenheden (BVO totaal)	5.520 m²
9	Gebouw 9, ca. 27 eenheden (BVO totaal)	2.472 m²
10	Gebouw 10, ca. 31 eenheden (BVO totaal)	2.904 m²
	Dek incl. groen, binnentuin geb. 10 en hellingen	2.027 m²
	Parkeergarage (ca. 50% onder dek, 50% onder tuinen / gebouwen)	3.860 m²

E

	Grondgebonden woningen met tuin, 37 eenh. (totaal kavelopp.)	4.958 m²
11	Gebouw 11, ca. 19 eenheden (BVO totaal)	1.753 m²

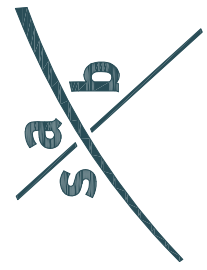


Nijkerk, Havenkom
Plangrens

schaal : 1:2.000 / A3

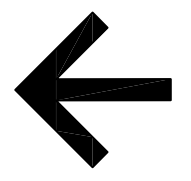
datum : 6-7-2021

project nr. : 210152



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-037	Zaaknummer:	1145101
Onderwerp:	Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI) Havenkom		
Korte inhoud:	De rijkssubsidie Woningbouwimpuls maakt het mogelijk om de transformatie van de Havenkom te versnellen. Het college stelt een aantal eerste kaders voor waarbinnen de subsidieaanvraag wordt uitgewerkt.		

Datum B&W:	11 mei 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

- In te stemmen met het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls en hierbij de volgende 1^e kaders te stellen:
 - In te stemmen met het te hanteren projectgebied.
 - In te stemmen met de (hoog)stedelijke woonmilieus en bijbehorende eigenschappen.
 - In te stemmen met het voorgestelde communicatie/participatietraject.
 - In te stemmen met het reserveren van € 1,0 miljoen in de reserve bouwgrondexploitaties.

Inleiding

De vraag naar woningen is in Nederland sterk toegenomen, maar de bouw van woningen is achtergebleven. Hierdoor is er nu onder meer een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Dit geldt ook in de gemeente Nijkerk. Het kabinet heeft het doel gesteld om jaarlijks ongeveer 75.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het Rijk heeft daarom de subsidieregeling 'Woningbouwimpuls' in het leven geroepen om de bouw van meer woningen te versnellen. Hiermee kunnen gemeenten een bijdrage krijgen om het tekort aan woningen op te lossen.

Inmiddels zijn de eerste 2 tranches van de subsidie toegekend aan diverse projecten in Nederland. Er zal nog een 3e, en waarschijnlijk laatste tranche worden opengesteld. Ook de provincie Gelderland heeft aangegeven dat zij wil bijdragen aan projecten die door gemeenten worden ingediend voor deze subsidieaanvraag. Voor deze provinciale regeling gelden dezelfde subsidievoorwaarden als voor de rijkssubsidie.

Het college wil voor het project Havenkom een aanvraag voor de rijkssubsidie indienen. Bij een toekenning van deze subsidie zou het de gemeente de kans geven de ontwikkeling van de Havenkom te versnellen. Er zijn uiteraard veel andere gemeenten die ook een subsidieaanvraag zullen indienen. De inschatting is gemaakt dat het project Havenkom aan de voorwaarden kan voldoen, maar dat is uiteraard geen garantie dat de subsidie ook zal worden toegekend.

Het is nog niet duidelijk wanneer de aanvragen voor de laatste tranche ingediend moeten worden. De huidige verwachting is dat dit net na de zomer zal zijn. Dit betekent dat op korte termijn de ruimtelijke visie moet zijn uitgewerkt samen met de financiële doorrekening.

Het college stelt een aantal eerste kaders voor waarbinnen de subsidieaanvraag wordt uitgewerkt:

- Afbakening van het plangebied.
- Woonmilieu.
- Communicatie/participatie.

- Ontwikkelstrategie.
- Financiën.

Beoogd effect

Binnen gestelde kaders een aanvraag voor de rijkssubsidie Woningbouwimpuls indienen voor het project Havenkom.

Argumenten

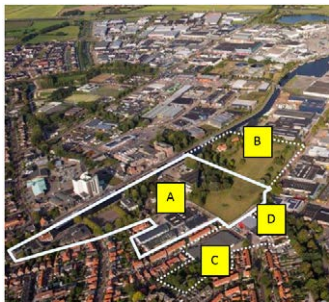
1.1. Rijkssubsidie als kans om het project Havenkom te versnellen

Om in aanmerking te komen voor de subsidie Woningbouwimpuls moet er onder andere sprake zijn van een aantoonbaar publiek financieel tekort, moet het plan tenminste 500 woningen bevatten, minimaal 50% van de woningen moeten betaalbare woningen¹ zijn en er moet binnen 3 jaar een eerste uitvoering aan worden gegeven. Ook is er sprake van cofinanciering; medeoverheden moeten ten minste 50% van het publiek financieel tekort dekken.

De subsidieaanvraag is passend bij de conceptteksten van de woondeal regio Amersfoort.

1.2 Projectgebied Havenkom wordt afgebakend

Het projectgebied voor de subsidieaanvraag van de Havenkom is afgebakend op onderstaande tekening met een doorgetrokken witte lijn. De gebieden met de gestippelde lijn maken wel deel uit van de Havenkom, maar niet van de subsidieaanvraag. Op het noordelijk deel is nu geen woningbouw voorzien, maar blijft waarschijnlijk de bestemming "bedrijven" houden. Voor het gebied van de Meubel- en Tapijthal (Bruins Slotlaan 76) is een particuliere initiatiefnemer bezig om een plan uit te werken. Voor het gebied ten noorden van deze locatie zijn nog geen concrete plannen, maar zou op termijn ook kunnen transformeren naar woningbouw.



- A = projectgebied
- B = bedrijven ten noorden van projectgebied
- C = locatie Meubel- en Tapijthal
- D = locatie ten noorden van Meubel- en Tapijthal

1.3 Stedelijke woonmilieu in Havenkom is passend

In de gemeente Nijkerk wordt op diverse plekken woningbouw gerealiseerd. Op grote schaal zijn dat veelal gebieden gelegen buiten de kernen, zoals Doornsteeg en Nijkerkerveen. Op meer kleinere schaal zijn er ook woningbouwontwikkelingen binnen de kernen, bijvoorbeeld het Kerkplein. De Havenkom heeft de kans om op grotere schaal binnen de kern Nijkerk woningen te realiseren en een nieuw woonmilieu

¹ Betaalbare woningen: 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 en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-kostengrens.

toe te voegen; een stedelijk woonmilieu aan het water en nabij het centrum. Er moet rekening gehouden worden met omliggende bedrijven om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

De locatie leent zich er bij uitstek voor om echt een stedelijk woonmilieu te realiseren met meer hoogbouw en met een industrieel karakter. De gebieden die grenzen aan bestaande woningbouw, zullen een stedelijk woonmilieu krijgen. Naarmate de woningen dichter bij het water worden gerealiseerd, zal de woningbouw een meer hoog stedelijk karakter krijgen.

Het woningbouwprogramma zal conform de Woonvisie worden uitgewerkt:

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

Het voldoet daarmee ook aan de voorwaarde van de subsidieaanvraag "50% betaalbare woningen", wanneer 5% van de categorie "middelduur hoog" een maximale huurprijs van 1000 euro heeft of een verkoopprijs heeft lager dan de NHG-kostengrens. In het projectgebied wordt geen detailhandel opgenomen, mogelijk wel voorzieningen ter versterking van een prettig woon- en verblijfsgebied.

HAVENKOM NIJKERK

Invulling bebouwingsvelden

HOOGSTEDELIJK WOONMILIEU

- Stedelijke ensembles, industriële sfeer
- (Water)front
- Schaal en maat van de voormalige industriële bebouwing
- Per ensemble één identiteit
- Gestapelde bouw, appartementen
- Gebouwd parkeren (ondergronds)
- Industriële relicten inpassen / hergebruik
- Combinatie van functies

CENTRUMSTEDELIJK WOONMILIEU

- Stedelijke ensembles
- Per ensemble één identiteit
- Combinatie van gestapelde bouw (appartementen), lofts en grondgebonden woningen
- Gebouwd parkeren, mogelijk hergebruik op binnenterrein onder dek (souterrain)
- Industriële relicten inpassen / hergebruik
- Combinatie van functies

STEDELIJK WOONMILIEU

- Stedelijke ensembles
- Per ensemble één identiteit
- In de basis grondgebonden woningen
- Overgang naar bestaande woongebieden
- Parkeren op maaiveld, maar binnen ensemble / complex

1.4 Uitgebreid participatietraject volgt later

Met de rijkssubsidie ziet het college een kans om de transformatie van de Havenkom te versnellen, hierdoor op kortere termijn woningen toe te voegen aan de kern Nijkerk en een aantrekkelijk

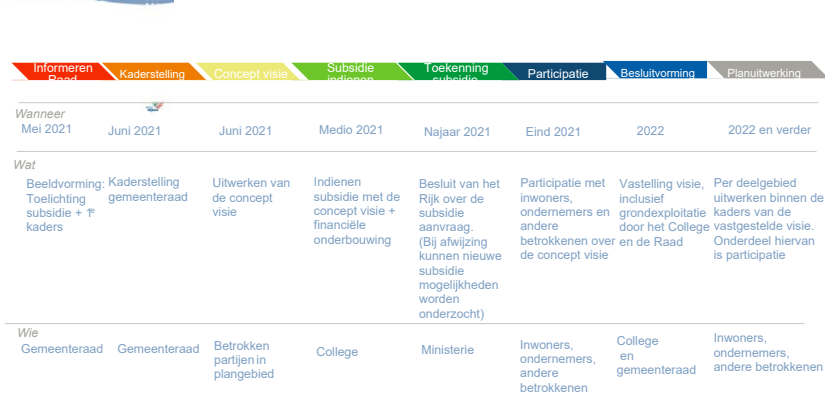


verblijfsgebied te realiseren dat de binnenstad van Nijkerk versterkt. Het is nog niet bekend wanneer de subsidieaanvraag precies moet worden ingediend, maar de verwachting is dat de aanvraag vlak na de zomer van 2021 ingediend moet worden. Dit betekent dat de ruimtelijke en financiële verkenning op korte termijn uitgewerkt moeten worden. Dit zal resulteren in een conceptvisie op de Havenkom.

Bedrijven (eigenaren en gebruikers) binnen het plangebied, die waarschijnlijk moeten verplaatsen op termijn, worden bij de concept-stedenbouwkundige visie betrokken. Ook bewoners binnen het plangebied worden op de hoogte gesteld van het voornemen om een concept-stedenbouwkundige visie uit te werken en een subsidieaanvraag in te dienen.

Het indienen van een subsidieaanvraag is geen garantie dat aan de gemeente Nijkerk de subsidie wordt toegekend. Wanneer de subsidie wel wordt toegekend, zal ten aanzien van de concept-visie, een participatietraject worden gehouden waarna de visie ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In de concept-visie is op hoofdlijnen de ruimtelijke invulling uitgewerkt. Tijdens de participatieproces is er nog ruimte om de ruimtelijke invulling aan te passen. Uiteraard moet er wel de aan voorwaarden van de subsidie worden voldaan als het project de subsidie wil inzetten. Devastgestelde visie biedt vervolgens het kader voor de verdere uitwerking van de plannen van de Havenkom.

Proces subsidieaanvraag Woningbouwimpuls



Betrokkenheid gemeenteraad

De gemeenteraad wordt op verschillende momenten betrokken bij de uitwerking van de Havenkom:

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



1.5 Cofinanciering door medeoverheden is een voorwaarde

Een voorwaarde van de subsidieregeling is dat medeoverheden ten minste 50% van het publiek financieel tekort dekken. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog het publiek financieel tekort zal uitvallen. Op basis van eerdere ervaringen geldt echter wel dat voor een succesvolle aanvraag het publiek financieel tekort niet groter mag zijn dan € 20.000,- per woning. De huidige concepttekeningen gaan uit van ongeveer 550 woningen. Dit zou betekenen dat het publiek financieel tekort idealiter niet hoger uitkomt dan € 11,0 miljoen, waarbij 50% voor rekening van de gemeente komt, ofwel € 5,5 miljoen. Om enige marge aan te houden, geldt momenteel het uitgangspunt dat het tekort voor de gemeente niet hoger zal uitkomen dan € 6,0 miljoen.

Onderdeel van de berekening van het publiek financieel tekort voor de subsidieaanvraag is dat de gemeentelijke eigendommen (niet zijnde openbare ruimte) tegen marktwaarde worden ingebracht. Deze eigendommen zijn thans in concept getaxeerd door De Lijn voor een marktwaarde van ruim € 3,0 miljoen. De boekwaarden op de gemeentelijke eigendommen die worden ingebracht in het project (niet zijnde het monumentale stadhuis) zijn vrijwel nihil. Bij het voeren van een gemeentelijke grondexploitatie geldt dat de gemeentelijke eigendommen tegen boekwaarde moeten worden ingebracht. Dit resulteert in een voordeel ten opzichte van de exploitatie die voor de subsidieaanvraag wordt gebruikt. Voor de gemeente gaat het dan om een bedrag van ongeveer € 3,0 miljoen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2017 reeds € 1,95 miljoen beschikbaar gesteld voor de inrichting van het plein van de Havenkom en de omgeving van de Havenkom/Koetsendijk. De herinrichting van deze openbare ruimte maakt deel uit van het projectgebied en zijn derhalve onderdeel van het publiek financieel tekort.

Op basis van voorgaande is voor een gedeelte van het voorziene (maximale) publiek financieel tekort nog geen dekking. Het gaat dan om een bedrag van ongeveer € 1,0 miljoen. Ter verkleining van het publiek financieel tekort voor de gemeente, wordt ook een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Gelderland. Een eventuele bijdrage vanuit de provincie gaat uit van een vast bedrag per woning met een maximum van € 1.000,- per woning en 25% van de publiek onrendabele top. Vooralsnog gaan we uit van een bijdrage vanuit de provincie van € 550.000,-. Aangezien het niet zeker is dat de subsidie ook verleend gaat worden, is het voorstel om vooralsnog € 1,0 miljoen als reservering op te nemen in de Reserve Bouwgrondexploitaties.

Indien de subsidie wordt toegekend, zal de financiële administratie voor het project Havenkom nader worden vormgegeven, onder meer op basis van voorziene ontwikkelstrategie / grondpolitiek en daarbij behorende regelgeving (BBV). Dit komt uiteraard aan de orde bij de verdere betrokkenheid van de gemeenteraad, bijvoorbeeld bij het openen van een grondexploitatie. Als hierbij aanvullende financiële middelen nodig blijken te zijn, dan wordt dat eveneens voorgelegd. Indien de subsidie niet wordt toegekend, dan vervalt de reservering in de Reserve Bouwgrondexploitaties.

Kanttekeningen

Ten behoeve van de subsidieaanvraag moet ook een omschrijving worden ingediend van de wijze waarop de gemeente het project uitvoert en welke partijen daarbij betrokken zijn. Onderdeel van deze omschrijving is de voorziene ontwikkelstrategie en de daarbij te voeren grondpolitiek. Voor de locaties die reeds in eigendom zijn van de gemeente (stadhuis en dependance) ligt het voor de hand om een actief grondbeleid te voeren met een gemeentelijke grondexploitatie. Dit is passend binnen het vigerende grondbeleid. Voor de locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, lijkt het op voorhand ook niet onlogisch te zijn om een actieve rol in te nemen. Dit voornamelijk vanuit de gewenste regie op het project. Zo moet bijvoorbeeld, ten behoeve van de subsidie, de bouw van de laatste woningen starten



binnen 10 jaar na toekenning. Bij een faciliterende rol is de gemeente echter in hoge mate afhankelijk van het tempo en de daadkracht van eigenaren en marktpartijen.

Een actieve grondpolitiek in de vorm van nieuwe aankopen boven een totaalbedrag van € 250.000,- is niet passend binnen het vigerende grondbeleid. Vanwege de gewenste regierol wordt de gemeenteraad voorgesteld om bij het opstellen van de ontwikkelstrategie en mogelijke (intentie)overeenkomsten met eigenaren ook uit te mogen gaan van een actieve grondpolitiek binnen het projectgebied. Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat aankoopbesluiten enkel kunnen worden aangegaan onder de voorwaarde dat hiervoor voldoende budget voorhanden is, bijvoorbeeld in een door de gemeenteraad te openen grondexploitatie. De gemeenteraad blijft hiermee dus betrokken bij de nadere financiële uitwerking en potentiële aankopen.

Financiën

Zie 1.5.

Communicatie

De inwoners/bedrijven in de omgeving van de Havenkom hebben een brief ontvangen waarin is aangekondigd dat de gemeente voornemens is om een aanvraag voor de rijkssubsidie in te dienen. In de brief is ook aangegeven dat, wanneer de gemeente de subsidie krijgt toegekend, er mogelijkheden zijn voor participatie. Hiervoor zal op dat moment een participatieplan worden uitgewerkt. De partijen die binnen het plangebied van de subsidieaanvraag zijn gelegen, worden direct betrokken.

Vervolg

- Uitwerken conceptvisie, gebiedsexploitatie en ontwikkelstrategie.
- Indienen subsidieaanvraag.
- Bij toekenning subsidie wordt de conceptvisie uitgewerkt tot visie waarbij er mogelijkheden voor participatie zijn en de visie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Bijlagen

1. Sheets van de bijeenkomst beeldvorming 10 mei 2021.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2021-037

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 mei 2021;

b e s l u i t :

In te stemmen met het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls en hierbij de volgende 1^e kaders te stellen:

- In te stemmen met het te hanteren projectgebied.
- In te stemmen met de (hoog)stedelijke woonmilieus en bijbehorende eigenschappen.
- In te stemmen met het voorgestelde communicatie/participatietraject.
- In te stemmen met het reserveren van € 1,0 miljoen in de reserve bouwgrondexploitaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 juni 2021,

de griffier,

de voorzitter,

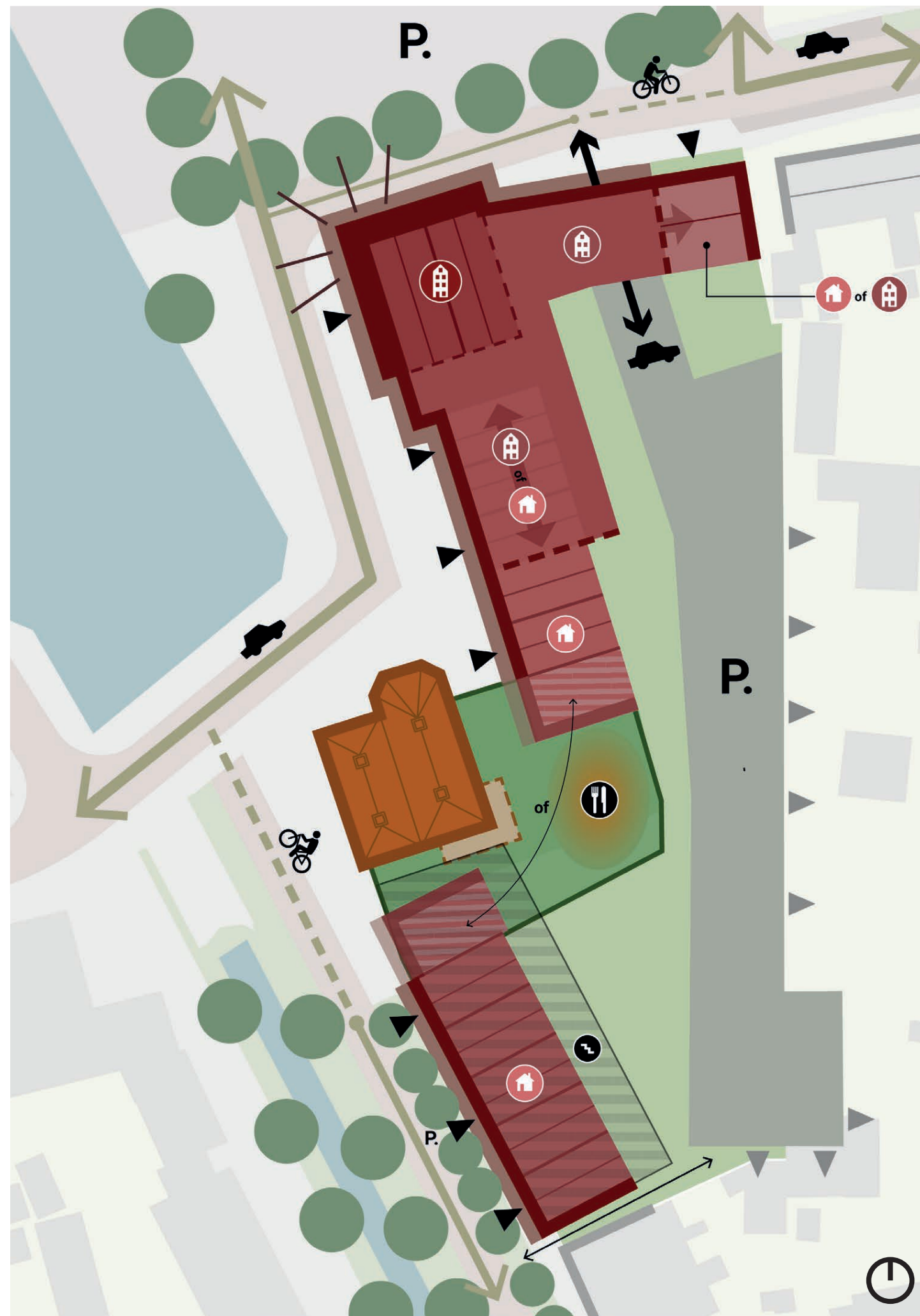
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

Volledige ruimtelijke kaders inclusief beeldkwaliteitsplan:
zie 'Stedenbouwkundige visie Nijkerk Havenkom Fase 1A'

Kaderstellende kaart

-  **grondgebonden woningen**
max. 2 lagen met kap
(3 te benutten lagen)
-  **appartementen**
max. 3 lagen (3e laag als
onderdeel van de kap)
-  **appartementen hoekaccent**
max. 4 lagen (4e laag als
onderdeel van de kap)
-  **projectie kelder**
-  **mogelijke aanvullende
functies stadhuis**



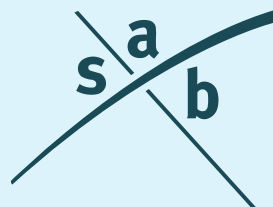
BIJLAGE 7 OVERZICHT BRONNEN EN BELEIDSSTUKKEN

Onderstaande stukken zijn als bronnen voor deze de visie Stadshaven Nijkerk gebruikt. Voor de beleidsstukken geldt dat vanzelfsprekend het volledige en vastgestelde beleid leidend is.

- Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ (vastgesteld 25 juni 2020)
- Bestemming Nijkerk, Visie op de vrijetijdseconomie 2021-2030 (vastgesteld 18 februari 2021)
- Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Nijkerk 2019-2025 (vastgesteld 21 november 2019)
- Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050 (vastgesteld 27 juni 2019)
- Uitvoeringsprogramma Nijkerk Energieneutraal 2020-2023 (vastgesteld 12 mei 2020)
- Regionaal Adaptatie Plan Vallei en Veluwe (21 juli 2020)
- Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040
- Woondeal Regio Amersfoort (ondertekend 14 juli 2021)

- Stedenbouwkundig plan Bentinck (atelier Dutch en Blokhuis Braakman architectenbureau)
- Concept Stedenbouwkundige visie Nijkerk Havenkom Fase 1A (SAB adviseurs)

- Diverse eerdere ontwerpstudies Havenkom Nijkerk (SAB adviseurs / MUST)



Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam