

Beeldvormende bijeenkomst: stand van zaken woningbouwprojecten



Gemeente Nijkerk, 7 maart 2024

Programma

- » **Opening en introductie:**
 - Algehele voortgang (grotere projecten);
 - Planproces en complexiteit;
 - Monitoringsproces;

- » **Woningbouwontwikkeling:**
 - Drie projecten uitgelicht;

- » **‘Informatiemarkt’ woningbouwprojecten:**
 - Informatieborden en gelegenheid in gesprek te gaan.

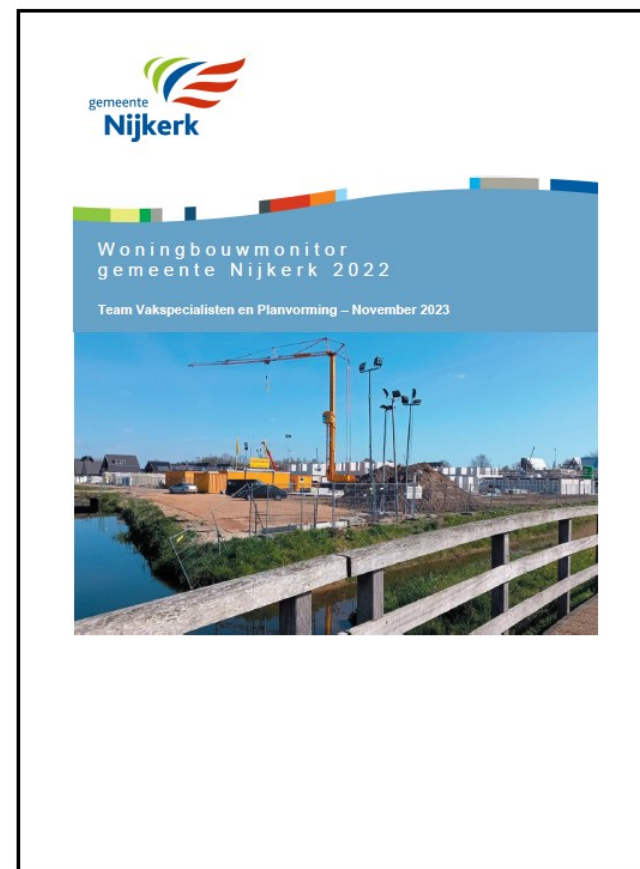
Aanleiding

Op verzoek van de raad:

Behoefte aan een totaal overzicht met stand van zaken.

Woningbouwmonitor 2022:

Nadere duiding cijfers en complexiteit monitoring.



Stand van zaken lopende woningbouwprojecten in de gemeente Nijkerk

Versie februari 2024

Project:	Verwachte start bouw:	Verwachte oplevering:	(bruto) aantal woningen:	Aantal sociale huur:	Aantal sociale koop:	*Status project:	Valt onder Wro / Omgevingswet:	Beesult te nemen door de raad:	Initiatiefnemer(s):	Bijzonderheden:
NIJKERK										
A Ooststreek (v.o. Oude Barneveldseweg)	2024 (66), 2025 (98)	2026	164	45	7		Wet ruimtelijke ordening	-	Ontwikkelaar(s)	Startbouwimpuls (SBI) subsidie toegekend.
B Doornsteeg fase 3 (70% grond gemeente)	2025-2029	2026-2030	664 (max. 700)	239	12		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Tiny Houses en woonwagendstandplaatsen.
C Landgoed Appel	2020 (2), 2023 (1), 2024 e.v. (3)	2026	6	0	0		3 onder Wro / 3 onder Omgevingswet	-	Particulier	3/6 woningen opgeleverd. Voor de laatste 3 nog geen aanvraag.
D Stadhaven fase 1a (grond eigendom gemeente)	2025-2026 (30)	2027	c.a. 30	10	0		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Onderdeel van Integrale ontwikkeling Stadhaven.
E Stadhaven fase 2	2026-2031	2026-2031	c.a. 565	200-205	0		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Totale ontwikkeling Stadhaven omvat c.a. 640 woningen.
F Spaanse Leger	2022 (200), 2023 (126)	2023-2024	326	105	0		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Verwachting overgrote deel bouw afgerond in Q4 2024.
G Kerkplein / Wonen bij de Toren	2025	2026	99	32	0		Wet ruimtelijke ordening	Hernieuwde kaderstelling	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Ontwikkeling hangt inmiddels samen met St. Jozef.
H Locatie Nautenaseweg (v.o. Oude Scoutingterrein)	2023	2025	11	0	0		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente	Verkoop afgerond. Compensatie sociaal in Doornsteeg fase 3.
I Centrumontwikkeling Paasbos	2026-2027	2027-2032	217	c.a. 94	c.a. 17		Omgevingswet	Kaderstelling	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Integrale ontwikkeling met Bizetlaan en Wulfshoeve.
J Herontwikkeling St. Jozef	2025	2027	165	165	0		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Gemeente, WSN	Wonen gecombineerd met zorg en uitbreiding basisschool.
K Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	2024-2025	2025	44	13	2		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Onderdeel van Integrale ontwikkeling Stadhaven.
L Achterzijde Hoogstraat 26	2025	2026	8	0	0		Omgevingswet	Omgevingsplan	Ontwikkelaar(s)	Aandeel sociaal gecompenseerd in project Dr. van der Kolkstraat.
M Hoek Torenstraat / Koetsendijk	2025	2026	11	4	0		Wet ruimtelijke ordening	Kaderstelling	Particulier	11 appartementen voor starters.
N Spookkamp I – Knarrehof (+ appartementen)	2025	2026	30	n.t.b.	n.t.b.		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Gemeente, WSN	12 hofwoningen en 18 appartementen.
O Spookkamp II – Wonen bij Jaap	2024	2024-2025	252	252	0		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente, WSN	252 flexwoningen voor starters, spoedzoekers en statushouders.
P Hoek Spoorstraat / Molenweg	2024	2025-2026	15	5	0		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Ontwikkelaar(s)	15 appartementen.
NIJKERKERVEEN										
Q Dokter van de Kolkstraat	2025	2026	12	7	0		Omgevingswet	Bindend advies i.h.k.v. omgevingsvergunning	Ontwikkelaar(s)	Ontwikkeling hangt samen met Achterzijde Hoogstraat 26.
R Deelplan 3	2025-2029	2025-2029	350	59	60		Wet ruimtelijke ordening	-	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Grootste project in Nijkerkerveen.
HOEVELAKEN										
S Poort naar Hoevelaken (v.o. Elkenshuur)	2025	2026	47	21	0		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Gemeente, ontwikkelaar(s)	C.a. 45% sociale huur, w.o. 8 compensatie uit Spaanse Leger.
T Locatie Eureto (EK)	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		Omgevingswet	Kaderstelling	Gemeente, ontwikkelaar(s)	Voormalig EK Retail-gebouw.
U Klauwater	2026	2027-2037	900	n.t.b.	n.t.b.		Omgevingswet	Kaderstelling	Ontwikkelaar(s)	Samenhang aanpak ontsluiting Hoevelaken en gemaakte afspraken in BO-MIRT.
V Westerdorpsstraat 17 (Centrumlocaties Hoevelaken)	2024	2025	12	4	0		Wet ruimtelijke ordening	-	Particulier	-
W Beverdam	2023-2024	2024-2025	36	30	0		Wet ruimtelijke ordening	-	de Alliantie	Startbouwimpuls (SBI) subsidie toegekend. Sloop gestart.
X Westerdorpsstraat 22 (Centrumlocaties Hoevelaken)	2024	2025	13	n.t.b.	n.t.b.		Omgevingswet	Bindend advies i.h.k.v. omgevingsvergunning	Particulier	Project omvat 4 sociale huur- of sociale koopwoningen.
Y Oosterdorpsstraat 174	2025	2026	77	n.t.b.	n.t.b.		Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplan	Particulier	48 onzelfstandige eenheden voor ouderen met dementie.
Z Kantemarsweg 2	2024	2025	12	0	0		Wet ruimtelijke ordening	-	Particulier	Omgevingsvergunning in november '23 verleend.

*LEGENDA

Onherroepelijk / in uitvoering	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	Ontwerpbestemmingsplan	Kaderstelling	Initiatief (grotere projecten)
--------------------------------	--	------------------------	---------------	--------------------------------

The map shows the Nijkerk area with various development zones and infrastructure. Key features include:

- Stads haven fase 2** (orange area)
- Herontwikkeling Meuse en Spoor / Van Breda** (green area)
- Stads haven fase 1a** (orange area)
- Meuse / Hoek Torrestraat / Koetsendijk** (green area)
- Kerkplein** (yellow area)
- Herontwikkeling Bl. Lucat** (orange area)
- Hoek Spoorstraat / Midlenweg** (orange area)
- Academie Hoogstraat 20** (orange area)
- Centrumontwikkeling Paardbos** (yellow area)
- Dorstheek** (green area)
- Spoorwijk I Kwartier** (orange area)
- Spoorwijk Leger** (green area)
- Spoorwijk II Nieuw M. J. J. J.** (green area)
- Doomsteeg fase 3** (green area)
- Nieuwsteeg** (green area)

Nijkerkerveen

De Kerk van de Kerkstraat

De Kerk van de Kerkstraat

A map of the town of Hoevelaken, Netherlands. The map shows a network of roads and buildings. Key locations marked include:

- Z - Kantorenweg 2**: A purple dot in the upper central area.
- X - Wisselsteegstraat 22**: A purple dot below Z.
- V - Vreelanddorpstraat 17**: A purple dot below X.
- W - Blevardam**: A purple dot in the lower central area.
- Y**: An orange dot on the eastern edge, near a body of water.
- T**: A blue dot on the southern edge, near a body of water.
- Poort van Hoevelaken**: A red dot on the western edge.
- Oostergooipark 174**: A label near the eastern body of water.
- Kruiswater**: A label near the southern body of water.
- Locatie Eumkop**: A label near the southern body of water.

Overzicht

— Gemeentegrens

■ Ontwerprecipitië / Invalbevoegd

■ Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden

■ Ontwerpbestemmingsplan

■ Kadasteronting

■ Hinder

↑

Resultaat: Nieuwegein
Overzicht woningbouwprojecten

Wijk: 0100000 Plaats: 001
Aantal: 11 Gebied: 001
Wijk: 0100000 Plaats: 001

Wijk: 0100000 Plaats: 001
Aantal: 11 Gebied: 001
Wijk: 0100000 Plaats: 001

Algehele voortgang (grotere projecten)

- » **Ooststreeck (164 woningen):**
Bestemmingsplan vastgesteld op 2 februari 2023.
- » **Doornsteeg fase 3 (650 tot 700 woningen):**
Bestemmingsplan vastgesteld op 29 februari 2024.
- » **Stadshaven fase 1a en 2 (c.a. 595 woningen):**
Selectie (Tender) gestart voor Stadshaven fase 1a.
- » **Spaanse Leger (326 woningen):**
Uitvoering en oplevering in 2023/2024.

Algehele voortgang (grotere projecten)

- » **Centrumontwikkeling Paasbos (217 woningen):**
Kaderstelling beoogd in oktober 2024.
- » **Nijkerkerveen Deelplan 3 (350 woningen):**
Bestemmingsplan vastgesteld op 21 september 2023.
- » **Poort naar Hoevelaken (47 woningen):**
Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan gesloten.
- » **Klaarwater (c.a. 900 woningen):**
Kaderstelling in voorbereiding.

Planproces

» Voorontwerp:

B&W bieden gelegenheid tot samenspraak en overleggen met andere (overheids-)instanties. Niet alle plannen doorlopen een voorontwerpfase.

» Ontwerp:

B&W stemt in met het ontwerp voor het plan. Het ontwerp ligt 6 weken ter inzage. Iedereen heeft de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Planproces (vervolg)

» Vaststelling:

De raad stelt het plan vast. Het vastgestelde plan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Beroep mogelijk bij de Raad van State (RvS) en verzoek om een voorlopige voorziening.

» Beroep:

Als beroep is ingesteld, moet de RvS een uitspraak doen. Zolang er geen uitspraak is, is het plan niet definitief.

» Onherroepelijk:

Het plan is definitief en geldend.

Toenemende complexiteit woningbouwontwikkeling

» Doorlooptijd gemiddeld 8 jaar

- Gestegen bouwkosten en rente;
- Hogere taakstelling huisvesting aandachtsgroepen;
- Grondposities;
- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Nieuwe wet- en regelgeving;
- Duurzaamheidseisen;
- Nutsvoorzieningen (netcongestie en water);
- Natuur en milieu (flora en fauna, stikstof, PFAS, etc.);
- Juridische procedures (zienswijzen en beroep);
- Participatie.

Projecten waar we trots op zijn!



Doornsteeg fase 1 en 2



Tiny Houses
(Spookkamp)

Woningbouwmonitor

» **Onderdeel van de Woonvisie 2020+**
Pagina 46 →

» **Doel:**

- Verantwoording basale doelstellingen Woonvisie;
- Bouwtempo (opleveringen) en woningbouwprogramma.

6.3 Monitoring

Er is veel behoefte aan zicht op het toekomstige, alsmede het gerealiseerde programma. Evaluatie van de gestelde kaders en monitoring van het woningbouwprogramma zijn dan ook van belang. Dit biedt tevens de mogelijkheid om bij te sturen. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt zouden aanleiding kunnen geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. De woningbouwaantallen fluctueren jaarlijks. Wij bekijken daarom over een periode van meerdere jaar naar de behaalde doelstellingen. De komende jaren zal de overgang van de vorige naar deze nieuwe woonvisie nog zichtbaar zijn. Bij meerdere projecten die de komende jaren op stapel staan, zijn al afspraken over het programma gemaakt. Hier kan niet zonder meer de nieuwe woonvisie op van toepassing worden verklaard.

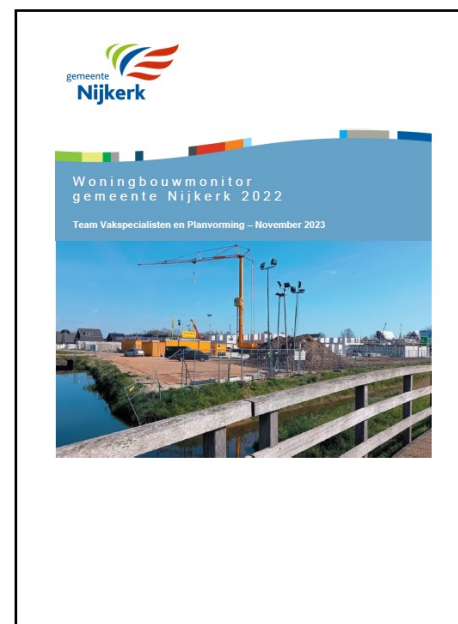
Onderdeel van de monitoring wordt het jaarlijks aanbieden van een overzicht van het totale woningbouwprogramma (met een tijdshorizon van 10 jaar) en de opleveringen van het afgelopen jaar aan de gemeenteraad. In 2019 is hier al mee gestart. De komende jaren wordt bij die gelegenheid ook de relatie met de doelstellingen van de woonvisie gelegd. Daarnaast wordt in het kader van de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders gerapporteerd over het woningbouwprogramma, om in het bijzonder de ambities op het gebied van sociale woningbouw te kunnen volgen.

Drie edities tot nu toe: 2020, 2021 en 2022



Woningbouwmonitor 2021 Gemeente Nijkerk

Juli 2022



Complexiteit monitoring

» Feitelijke opleveringen (sleuteloverdracht):

Per jaar, per project en per prijscategorie;

» Verschillende bronnen:

Interne en externe cijfers (ontwikkelaars, corporaties, etc.).

Tabel 4. Absolute aantallen en percentages van opleveringen in 2020, 2021 en 2022

	Sociale huur		Sociale koop		Totaal sociaal (huur/koop)		Middel-duur-laag	Middel-duur-hoog	Vrij in te vullen / duur
	%	abs.	%	abs.	%	abs.	huur/koop	huur/koop	huur/koop
2020	23%	30	7%	9	30%	39	9%	31%	30%
2021	19%	82	4%	19	23%	101	8%	17%	42%
2022	31%	64	6%	12	37%	76	13%	11%	39%
gem.	24%	59	6%	13	30%	72	10%	20%	37%
Woonvisie 2020+	30%		5%		35%		10%	15%	40%

Spoorkamp I – Knarrenhof

- » **Meergeneratiehofje en appartementen:**
- 12 hofwoningen;
 - 18 appartementen.



12 HOFWONINGEN
18 APPARTEMENTEN

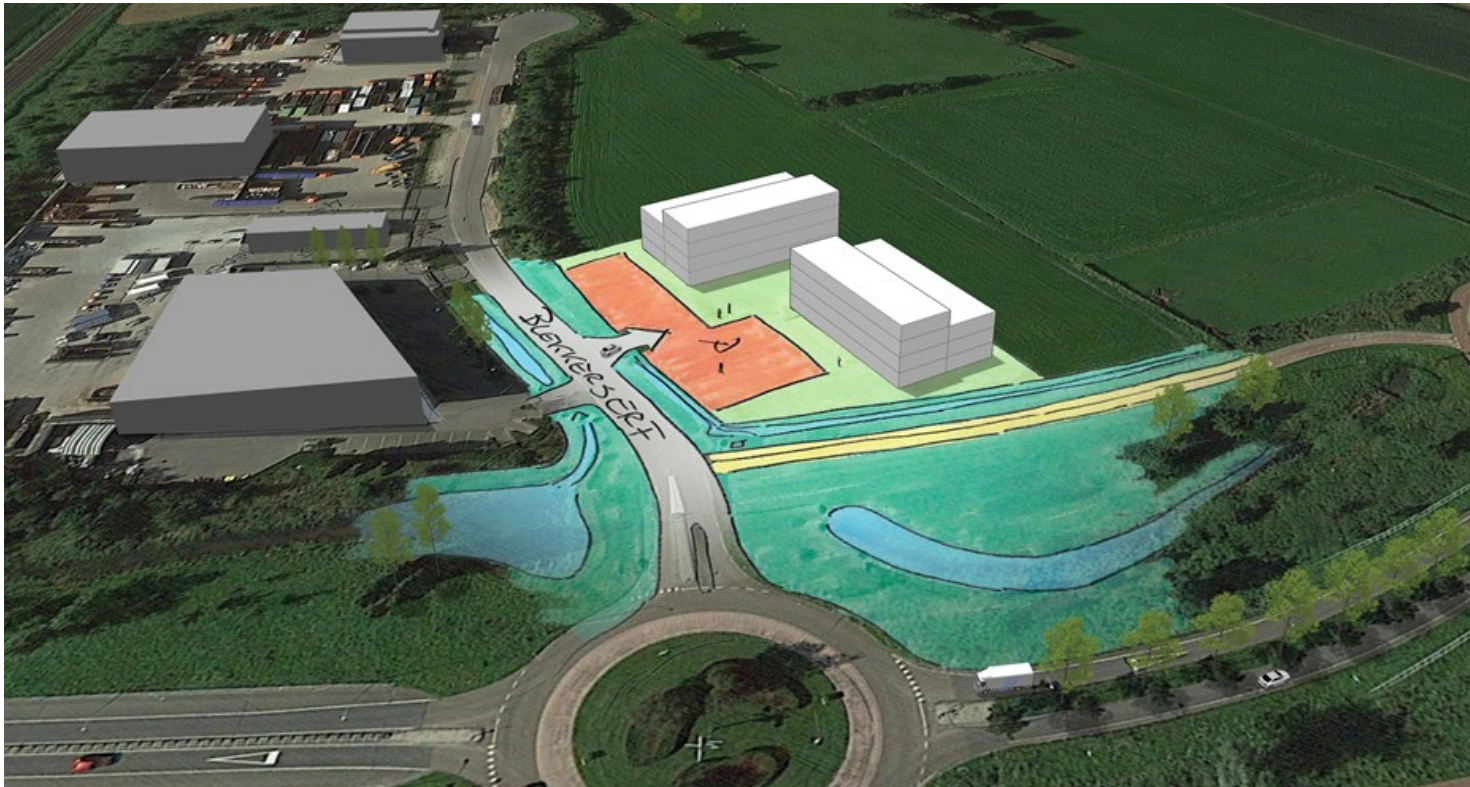


Spoorkamp II – Wonen bij Jaap

- » 252 flexwoningen;
- » Gemeenschappelijk paviljoen;
- » Diverse doelgroepen:
 - Jongeren;
 - Spoedzoekers;
 - Statushouders;
 - Regulier woningzoekenden.



Tijdelijke woningen arbeidsmigranten



Impressie indicatief

Informatiemarkt woningbouwprojecten

» Graag nodigen wij u uit voor de 'informatiemarkt'.