

Aan de gemeenteraad

Uw brief van		Ons kenmerk	928210
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	28 maart 2017	Behandeld door	H.C. Visser
Onderwerp	Stand van zaken verkenning ontwikkeling Het Spaanse Leger, Nijkerk	Team	Project- en procesbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Al lange tijd hebben de inrichting, de uitstraling en de ontwikkelingen in Het Spaanse Leger in Nijkerk de aandacht van ons college. Het Spaanse Leger, een driehoekig gebied ingeklemd tussen Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, voorziet in beperkte mate in een woonfunctie, herbergt diverse bedrijfsfuncties en bestaat voor een groot deel uit agrarische percelen.

Bij de vaststelling van het (actualiserend) bestemmingsplan voor Het Spaanse Leger op 24 april 2014 is door uw raad gesproken over de diverse opgaven in Het Spaanse Leger. De vaststelling van het bestemmingsplan ging gepaard met het aannemen van een motie waarin u het college verzoekt een voorstel aan de raad voor te leggen over de specifieke bestemming van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b in Het Spaanse Leger en daarbij ook de toegangsweg tot deze percelen nader te beschouwen.

Per brief van 27 september 2016 zijn wij, in reactie op schriftelijke vragen van de fractie van het CDA, ingegaan op de uitwerking van de motie en onze visie op de ontwikkeling van Het Spaanse Leger.

In voornoemde brief lichtten wij toe dat de situatie in Het Spaanse Leger volgens ons college om een integrale beschouwing vraagt teneinde de inrichting, de gebruiksmogelijkheden en de infrastructurele ontsluiting in het kader van een goede ruimtelijke ordening te verbeteren. En gaven wij aan werk te maken van een verkenning van een mogelijke integrale ontwikkeling van Het Spaanse Leger. Deze verkenning is in samenspraak met een aantal stakeholders vormgegeven en leidt tot een voorlopige uitkomst waarvan wij u in deze brief graag op de hoogte willen stellen.

Achtergrond verkenning ontwikkeling Het Spaanse Leger

Een beschouwing van de huidige inrichting en betekenis van Het Spaanse Leger leidt volgens ons tot de conclusie dat er aanleiding is om voor het gebied in een ruimtelijke en functionele impuls te voorzien. Het voert te ver om in deze brief een volledige beschouwing op te nemen, maar opgemerkt kan worden dat het gebied een (deels) verrommelde indruk maakt, dat de diverse agrarische gronden in het gebied een beperkte toekomstwaarde hebben, dat de ontsluiting van en wegenstructuur in het gebied onterkend is en dat het gebied functioneel geen herkenbare uitstraling heeft.

Daarnaast vormt het Spaanse Leger vanaf de Amersfoortseweg in zekere zin de entree naar de kern Nijkerk en is in dat kader een meer representatieve uitstraling van het gebied gewenst. Met de nieuwe spoorwegondergang in de Amersfoortseweg en de recente bouwactiviteiten op Spoorkamp is reeds een versterking van de entree van Nijkerk vanaf de Amersfoortseweg in gang gezet. Een versterking die in Het Spaanse Leger zou kunnen worden voortgezet.

Bovenstaande constatering in combinatie met de inhoud van uw motie over Het Spaanse Leger van 24 april 2014, hebben ons college aanleiding gegeven een verkenning van een integrale ontwikkeling van Het Spaanse Leger en een maatwerkoplossing voor de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b vorm te geven.

Vertrekpunt verkenning

Als vertrekpunt van voornoemde verkenning zijn door ons college diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. Hierbij moet gedacht worden aan het respecteren van de belangen van bestaande bewoners/gebruikers van het gebied, het voorzien in een aanpak die recht doet aan de oorspronkelijke landschappelijke opzet en cultuurhistorische inbedding van het gebied, die de kwaliteiten van het gebied benadrukt en die tegemoet komt aan de beleidsambities van de gemeente.

De verkenning is uiteindelijk vormgegeven met de vraag of met inachtneming van de belangen van huidige ondernemers en bewoners een verbetering kan worden gerealiseerd in de infrastructurele inrichting en ontsluiting van het gebied en of een woningbouwontwikkeling in Het Spaanse Leger een passend antwoord geeft op de vraag of dat de inrichting en betekenis van Het Spaanse Leger ten goede komt.

Voorlopige conclusie

Wij trekken de voorlopige conclusie dat een ontwikkeling van Het Spaanse Leger tot woningbouwlocatie tegemoet kan komen aan diverse gemeentelijke opgaven in het algemeen en specifieke opgaven in Het Spaanse Leger in het bijzonder. In algemene zin kan Het Spaanse Leger voorzien in de Nijkerkse woningbouwbehoefte. De huidige deels onbestemde en beperkt functionele inrichting van het gebied vraagt in onze ogen om een impuls en zorgvuldig ingepaste woningbouw kan hierin voorzien.

Een ontwikkeling van Het Spaanse Leger tot primair een woningbouwlocatie, met behoud van bestaande rechten van ondernemers uit het gebied, geeft aanleiding om de ontsluiting en infrastructurele inrichting van het gebied integraal te bezien en te veranderen. Zo wordt gedacht aan een volwaardige ontsluiting van het gebied vanaf de Amersfoortseweg (kruising Tinbergenlaan) in plaats van de huidige ontsluiting op de Barneveldseweg.

Wij zijn ons ervan bewust dat een ontwikkeling van Het Spaanse Leger, met inbegrip van het respecteren van de belangen/rechten van bestaande bewoners en ondernemers, vraagt om een zorgvuldig planproces. Om deze reden hebben wij de afgelopen maanden reeds met diverse stakeholders uit Het Spaanse Leger verkend of een ontwikkeling tot woningbouwlocatie en het verbeteren van de infrastructuur naar/in het gebied draagvlak heeft en tegemoetkomt aan de diverse algemene en specifieke opgaven (op perceelsniveau) in het gebied. Hierbij moet ook gedacht worden aan de belangen van bijvoorbeeld de in het gebied gevestigde bedrijven Intratuin en Kraay.

De voorlopige conclusie van de verkenning is dat er inhoudelijk aanleiding en daarnaast op basis van de tot op heden gevoerde gesprekken draagvlak bestaat om een integrale ontwikkeling van Het Spaanse Leger tot woningbouwlocatie in combinatie met het behoud van bedrijfsmatige functies in het gebied op te starten, waardoor wij graag een vervolgstap willen zetten in het planproces.

Vervolg

Ons college wil de komende maanden benutten om met bewoners en ondernemers uit het gebied en uw raad te bepalen hoe een zorgvuldig voorbereide woningbouwontwikkeling van Het Spaanse Leger vormgegeven kan worden. Hiertoe willen wij op korte termijn voorzien in een informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers uit Het Spaanse Leger, waarvoor ook uw raad wordt uitgenodigd. Op deze informatiebijeenkomst zal ingegaan worden op primaire opzet van en achtergronden bij de mogelijke ontwikkeling van Het Spaanse Leger. Deze informatiebijeenkomst organiseren wij graag samen met Lithos bouw & ontwikkeling (Lithos) en De Bunte Vastgoed Oost (De Bunte). Deze partijen zijn door de voornaamste grondeigenaar in het gebied naar voren gebracht als partijen die in de toekomst mogelijk een rol kunnen spelen in een ontwikkeling van Het Spaanse Leger.

Op basis van het verloop van de informatiebijeenkomst en een verder vorm te geven basale planopzet wil ons college uw raad kort voor of direct na het zomerreces van 2017 een voorstel over de toekomst van Het Spaanse Leger doen toekomen.

Door op deze wijze het planproces vorm te geven kan met inachtneming van het reeds gedane voorwerk de input van belanghebbenden worden verwerkt in een concreet voorstel aan uw raad over de inhoudelijke en procesmatige randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij de verdere uitwerking van plannen voor Het Spaanse Leger. Planvorming die wat ons betreft uiteindelijk moet uitmonden in een initiatief dat de toekomstwaarde van Het Spaanse Leger voor onze gemeente vastlegt.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer G. van Beek



de heer mr. drs. G.D. Renkema