

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2017 - 081	Registratiekenmerk:	1159262
Onderwerp:	Kaderstelling ontwikkeling het Spaanse Leger, Nijkerk		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk te ontwikkelen tot (primair) een woningbouwlocatie.		

Datum:	14 november 2017	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Veelen
---------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Uit te spreken een ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger
2. Het college op te dragen hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Het Spaanse Leger ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen stad en landschap op basis van een robuust landschappelijk raamwerk
 - Binnen dit raamwerk worden kleinschalige woonmilieus (buurtschappen) gerealiseerd rondom een gezamenlijk erf of brink
 - Te ontwikkelen gronden in Het Spaanse Leger worden ontwikkeld met een dichtheid van 20-25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van 150 tot 200 woningen
 - Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw
 - Bij de uitwerking van een ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners en bedrijven gerespecteerd
 - Er zal alleen sprake zijn van herhuisvesting indien dit door de betreffende ondernemer en/of bewoner gewenst wordt, dit een positieve invloed op het ruimtelijk plan heeft en haalbaar is
 - Het Spaanse Leger krijgt een nieuwe ontsluiting op de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan en de bestaande ontsluiting op de Barneveldseweg wordt in ieder geval voor autoverkeer afgesloten
 - De interne wegenstructuur in het Spaanse Leger wordt waar nodig versterkt/heringericht om de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van bestaande bedrijven en woningen in het gebied te verbeteren
 - Bij de nieuwe entree van het Spaanse Leger wordt vooralsnog de mogelijkheid open gehouden om in samenhang met een te wijzigen inrichting van het kavel van de Intratuin een andersoortige functie dan woningbouw op te richten
 - Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld
 - Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door de raad een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam bouwplan, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat woningbouw in het Spaanse Leger:
 - Gemiddeld energieneutraal of beter wordt
 - Niet op het (aard)gasnet wordt aangesloten
 - Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor rekening nemen

Inleiding

De inrichting, uitstraling en ontwikkelingen in het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk hebben al langere tijd de aandacht van de gemeente. Het Spaanse Leger, een driehoekig gebied ingeklemd tussen Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, voorziet in een woonfunctie, herbergt diverse bedrijfsfuncties en bestaat voor een groot deel uit (beperkt functionele) agrarische percelen.

Bij de vaststelling van het (actualiserend) bestemmingsplan voor het Spaanse Leger door uw raad 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 uw raad ons college verzocht een voorstel aan uw 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 is ons college, in reactie op schriftelijke vragen van de fractie van het CDA, ingegaan op de uitwerking van deze 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, waarover wij uw raad per brief van 28 maart 2017 informeerden.

Raadsinformatiebrief Stand van zaken verkenning ontwikkeling het Spaanse Leger, Nijkerk (28 maart 2017)

In voornoemde brief concludeerden wij dat het gebied het Spaanse Leger 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 ontoereikend is en dat het gebied functioneel geen herkenbare uitstraling heeft. Daarnaast, zo schreven wij, 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.

Wij beschreven dat wij een verkenning naar een integrale ontwikkeling van Het Spaanse Leger en een maatwerkoplossing voor de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b uitvoerden en gingen in op resultaten van deze verkenning. Wij lichtten de conclusie toe 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. Wij gaven daarbij aan 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 en dat wij verkenden of een ontwikkeling, waaronder 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.

Wij lichtten uw raad vervolgens toe de (destijds) voorliggende periode te willen benutten om met bewoners en ondernemers uit het gebied en uw raad te bepalen hoe een zorgvuldig voorbereide ontwikkeling van het gebied vormgegeven zou kunnen worden. Wij eindigden onze brief met het bericht uw raad kort voor of direct na het zomerreces van 2017 een voorstel over het Spaanse Leger te doen toekomen.

Onze raadsinformatiebrief van 28 maart 2017 is vervolgens besproken in uw raadscommissie van 18 mei 2017 waarin met name is gesproken over de kaderstellende rol van uw raad in het licht van een mogelijke ontwikkeling in het Spaanse Leger, waarna in de gemeenteraadsvergadering van 30 mei 2017 een motie is aangenomen die eindigde met het volgende verzoek aan het college:

- De raad een voorstel voor kaderstelling voor planvorming in het Spaanse Leger te doen toekomen en door de raad te laten vaststellen.
- Hierin onder kaders te verstaan de uitgangspunten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit van het Spaanse leger en daarbij ten minste in te gaan op randvoorwaarden ten aanzien van hoeveelheid woningbouw en de fasering daarvan binnen de totale ontwikkeling van woningbouw binnen gemeente Nijkerk, inpassen bestaande belangen, landschappelijke inpassing, verkeersontsluiting en duurzaamheidsaspecten.
- Daarbij inzichtelijk te maken welke keuzes c.q. alternatieven er op onderdelen mogelijk zijn.
- De communicatie en onderhandelingen met betrokkenen in dit gebied zodanig in te richten dat dit ten dienste staat van die kadervorming en daarbij geen onomkeerbare stappen te nemen.

Met inachtneming van bovenstaande geschiedenis en motie is vervolgens toegewerkt naar het opstellen van kaderstellend voorstel aan uw raad waarbinnen de verdere uitwerking van een ontwikkeling van het Spaanse Leger kan worden vormgegeven. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van het Spaanse Leger tot (primair) een woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Uit te spreken een ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel)*

In het visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger wordt ingegaan op de achtergrond van het gebied het Spaanse Leger en hoe een mogelijke ontwikkeling kan worden vormgegeven.

Beschreven wordt hoe het plangebied zich historisch gezien heeft ontwikkeld, hoe het momenteel is ingericht en wordt benut, wat bestaande sterkten en zwakten zijn en hoe een ontwikkeling van het gebied wordt voorgesteld.

De mogelijke ontwikkeling van het Spaanse Leger wordt voorgesteld als een transformatie van het gebied tot een onderscheidend woonlandschap. Een woonlandschap dat zich kenmerkt door een robuuste groenstructuur waarbinnen woonlocaties worden ontworpen als buurtschappen, waarbij in samenhang met de ontwikkeling van het gebied de infrastructuur in het gebied wordt heringericht en waar bij de ontwikkeling van het gebied de belangen van bestaande ondernemers/bewoners worden gerespecteerd.

De uitwerking van het visiedocument tot een integraal ruimtelijk plan zal gepaard gaan met inachtneming van diverse kaders waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Onderstaand worden deze toegelicht.

2. *Het college op te dragen hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:*
 - *Het Spaanse Leger ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen stad en landschap op basis van een robuust landschappelijk raamwerk*
 - *Binnen dit raamwerk worden kleinschalige woonmilieus (buurtschappen) gerealiseerd rondom een gezamenlijk erf of brink*

Het gebied het Spaanse Leger ligt ten opzichte van de kern Nijkerk in het overgangsgebied tussen stad en landschap. Bij het maken van de analyse hoe een mogelijke ontwikkeling binnen dit perspectief tot stand kan komen is de conclusie getrokken dat een ontwikkeling gepaard moet gaan met als basis een robuust groen raamwerk. Het is niet de ontwikkelingsopgave die de structuur bepaalt, het zijn de landschappelijke dragers/structuren die bepalen waar ontwikkeling kan plaatsvinden.

Op basis van voornoemd raamwerk is gekozen voor de uitwerking van het thema buurtschappen. Buurtschappen die van elkaar gescheiden worden door groene ruimten met een eigen identiteit in de vorm van erven waarbinnen de woningen gericht zijn met hun voorzijde op het erf. Deze opzet is wezenlijk anders dan de opzet van de nieuwbouwwijk Doornsteeg in Nijkerk, waarmee een mogelijke ontwikkeling van het Spaanse Leger zich ook daadwerkelijk onderscheidt ten opzichte van Doornsteeg.

- *Te ontwikkelen gronden in Het Spaanse Leger worden ontwikkeld met een dichtheid van 20-25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van 150 tot 200 woningen*
- *Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw*

Gezien het beginstadium waarin het planproces zich bevindt, is het niet mogelijk nauwkeurig te bepalen hoe de ontwikkeling van het Spaanse Leger tot primair een woningbouwlocatie zich gaat uiten. Om toch enig handvat te hebben is geconstateerd dat een dichtheid van 20 tot 25 woningen per te ontwikkelen hectare grondgebied een realistisch uitgangspunt is. Dit zal naar verwachting, afhankelijk van welke gronden uiteindelijk daadwerkelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen, leiden tot een woningbouwprogramma van circa 150 tot 200 woningen. Dit aantal woningen is passend om binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente voor de komende jaren te realiseren, waarbij het uitgangspunt is dat conform de gemeentelijke woonvisie voorzien wordt in minimaal 35% sociale woningbouw en dat per jaar naar verwachting zo'n 40 tot 50 woningen worden gerealiseerd vanaf (op z'n vroegst) 2019.

Het fasegewijs kunnen realiseren van woningbouw past bij het thema buurtschappen waarbinnen wordt voorgesteld het Spaanse Leger te ontwikkelen, aangezien erf voor erf kan worden gerealiseerd met ruimte voor onderscheidende woonmilieus. Hierbij wordt ook gedacht aan het realiseren van het zogeheten meergeneratiewonen.

- *Bij de uitwerking van een ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners en bedrijven gerespecteerd*
- *Er zal alleen sprake zijn van herhuisvesting indien dit door de betreffende ondernemer en/of bewoner gewenst wordt, dit een positieve invloed op het ruimtelijk plan heeft en haalbaar is*

Eén van de aanleidingen om de situatie in het Spaanse Leger nader te verkennen in het licht van bestaande sterkten en zwakten is de door uw raad op 24 april 2014 aangenomen motie over de bestemming en de bereikbaarheid van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b. Zoals in de inleiding van dit voorstel toegelicht heeft deze verkenning uiteindelijk geleid tot de conclusie dat een ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger de mogelijkheid biedt het Spaanse Leger een integrale ruimtelijke en functionele impuls te geven, waarbinnen ook bestaande problemen in het gebied duurzaam kunnen worden opgelost. Hierbij wordt onder andere bedoeld op de infrastructuur in het gebied en de functie/uitstraling van het gebied. Als wordt overgegaan tot de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt dat de belangen van bestaande bewoners en ondernemers in het gebied worden gerespecteerd. Bekend is reeds dat diverse bewoners/bedrijven graag 'mee willen doen' met een ontwikkeling in de vorm van bijvoorbeeld het wijzigen van de ontsluiting van hun percelen, de realisatie van nieuwbouw, e.d. Voor deze initiatieven wordt waar mogelijk, in samenhang met het initiatief tot het realiseren van woningbouw in het gebied, de ruimte geboden.

Herhuisvesting (verplaatsing uit het gebied bijvoorbeeld) van bestaande bedrijven en/of bewoners van het gebied zal alleen aan de orde zijn als de betreffende ondernemer/bewoner dit wenst, dit een positieve invloed op het ruimtelijk plan heeft en haalbaar is. Uitgangspunt is derhalve dat niemand moet verhuizen om in de integrale ontwikkeling van het gebied te kunnen voorzien. Inmiddels is echter reeds bekend dat een aantal bewoners/ondernemers overweegt het gebied te verlaten. Met deze partijen zal het gesprek verder worden aangegaan door gemeente en initiatiefnemers (vooralnog De Bunte Vastgoed en Lithos Bouw & Ontwikkeling).

- *Het Spaanse Leger krijgt een nieuwe ontsluiting op de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan en de bestaande ontsluiting op de Barneveldseweg wordt in ieder geval voor autoverkeer afgesloten*
- *De interne wegenstructuur in het Spaanse Leger wordt waar nodig versterkt/heringericht om de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van bestaande bedrijven en woningen in het gebied te verbeteren*

De bestaande ontsluiting van het Spaanse Leger op de Barneveldseweg is vanuit verkeersveiligheid gezien niet optimaal. Het verkennen van een ontwikkeling van het gebied is daarom gepaard gegaan met een heroriëntatie op de ontsluiting van het gebied. Deze heeft geleid tot het voorstel een nieuwe ontsluiting van het gebied te maken op de bestaande kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan. Vanaf deze kruising kan een nieuwe (volwaardige) aansluiting op een centrale positie het gebied ontsluiten.

Voorzien is dat de huidige ontsluiting van het gebied op de Barneveldseweg voor in ieder geval autoverkeer wordt afgesloten, dat er een nadere studie wordt uitgevoerd naar de meest veilige afwikkeling van fietsverkeer en dat de bestaande infrastructuur wordt versterkt, doch niet onevenredig belast mag worden als gevolg van de realisatie van de diverse buurtschappen. Zo is de Jan Tijmensteeg voorzien als langzaam verkeersader door het gebied. De voorgenomen hoofdinfrastructuur in het gebied maakt het mogelijk bestaande bedrijven in het gebied (zoals de firma Kraay en de Intratuin) gemakkelijker en veiliger te ontsluiten.

- *Bij de nieuwe entree van het Spaanse Leger wordt vooralsnog de mogelijkheid open gehouden om in samenhang met een te wijzigen inrichting van het kavel van de Intratuin een andersoortige functie dan woningbouw op te richten*

In samenhang met de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger tot (primair) een woningbouwlocatie wordt de inrichting van het kavel van de Intratuin bezien. Verkennend is gesproken over een gewijzigde ontsluiting en positionering van parkeerplaatsen, waarbij het uitgangspunt is dat het verkeer naar en van de Intratuin zo snel mogelijk wordt afgewikkeld vanaf/richting de (nieuwe ontsluiting op de) kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan. Nabij deze kruising aan de zijde van de Intratuin in het plangebied wordt voorgesteld vooralsnog de ruimte te behouden tot een invulling met een andersoortige functie dan woningbouw. Denkbaar is dat op deze plaats bijvoorbeeld een maatschappelijke functie beter passend is dan invulling met woningbouw. In samenhang met een zorgvuldige invulling van het kavel van de Intratuin zal in het vervolg van het planproces gezocht moeten worden naar een passende ruimtelijke en functionele invulling van deze plek. Overigens zal ook de kwalitatieve uitstraling naar de Amersfoortseweg onderdeel uitmaken van de beoordeling van het stedenbouwkundig plan.

- *Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld*

De voorgenomen ontwikkeling van het Spaanse Leger moet leiden tot zowel een ruimtelijke als functionele impuls aan het gebied. Een ontwikkeling moet daarmee onderscheidend zijn, bestaande knelpunten in het gebied oplossen en het gebied weer een duurzame toekomstwaarde geven. Om te borgen dat zowel de inrichting van de openbare ruimte als de vormgeving en uitstraling van de bebouwing hoogwaardig wordt, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Een beeldkwaliteitplan dat te zijner tijd gelijktijdig met een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht en vastgesteld moet worden door uw gemeenteraad.

- *Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door de raad een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam bouwplan, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat woningbouw in het Spaanse Leger:*
 - *Gemiddeld energieneutraal of beter wordt*
 - *Niet op het (aard)gasnet wordt aangesloten*

Indien wordt besloten om een integrale ontwikkeling van het Spaanse Leger mogelijk te maken is het van belang te borgen dat deze ontwikkeling voorziet in een ambitieuze duurzaamheidsambitie. Het is nu nog te vroeg om deze ambitie te concretiseren, vandaar dat het voorstel is vast te leggen dat te zijner tijd, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het gebied, een duurzaamheidsvisie op het plangebied moet worden vastgesteld door uw gemeenteraad. Het vormgeven van deze ambitie zal de komende tijd in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemers worden vormgegeven, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat de te realiseren woningbouw in het plangebied energieneutraal of beter wordt en dat de te realiseren woningbouw niet op het (aard)gasnet wordt aangesloten.

- *Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor rekening nemen*

Een mogelijke ontwikkeling van het Spaanse Leger zal voor het overgrote deel plaatsvinden op gronden die niet in bezit zijn van de gemeente, aangezien de gemeente, los van de bestaande openbare ruimte, geen bezit heeft in het gebied. Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin vastgelegd zal worden dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor hun rekening en risico komt, dat de gemeentelijke planontwikkelingskosten door hen moeten worden vergoed, dat conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen wordt geleverd en dat tegemoetkoming in (plan)schade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

In het verlengde van de ontwikkeling van het plangebied is er aanleiding om de inrichting van het kruispunt Amersfoortseweg-Tinbergenlaan nader te bezien en mogelijk tot reconstructie over te gaan. Mogelijk zal hiertoe een beroep worden gedaan op de reserve Bovenwijkse voorzieningen, dit is echter allereerst afhankelijk van uw raadsbesluit of daadwerkelijk tot ontwikkeling van het gebied wordt overgegaan.

Kanttekeningen

Mogelijk te ontwikkelen gronden nog niet volledig in beeld

In het visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger zoals dat onderdeel uitmaakt van onderhavig raadsvoorstel is indicatief aangeduid welke gronden momenteel in beeld zijn om als buurtschappen te ontwikkelen. Gezien de beginfase waarin de ontwikkeling zich bevindt is het nog niet zeker dat de ontwikkeling uiteindelijk op (alleen) deze gronden zal plaatsvinden. De ingetekende woonvlekken vallen momenteel samen met gronden waarover de initiatiefnemers zeggenschap hebben, maar zoals elders in dit voorstel vermeld hebben ook diverse andere grondeigenaren in het plangebied aangegeven op één of andere wijze te overwegen mee te doen met een mogelijke ontwikkeling. Daarmee is nog niet met zekerheid te stellen welke percelen in het Spaanse Leger uiteindelijk voor ontwikkeling in aanmerking kunnen komen. De voorgenomen opzet met buurtschappen maakt het echter goed mogelijk de komende periode, mits wordt besloten tot ontwikkeling van het gebied, de planuitwerking te baseren op de gronden waarvan duidelijk wordt dat deze gaan 'meedoen' in de ontwikkeling.

Alternatieven voor het Spaanse Leger

In onderhavig raadsvoorstel wordt ingegaan op een voorgenomen hoofdopzet van een ontwikkeling van het Spaanse Leger. Deze hoofdopzet is de uitkomst van een verkenning naar huidige problemen in het gebied, mogelijkheden om te voorzien in oplossingen en de uiteindelijke uitkomst dat er aanleiding is om het gebied onderwerp van een integrale gebiedsontwikkeling te maken. Overwogen zijn ook andere alternatieven voor het gebied.

Verkend is bijvoorbeeld of, conform de feitelijke strekking van de motie van uw raad van 24 april 2014, een ingreep in het gebied zou kunnen bestaan uit het slechts verbeteren van de toegangsweg tot de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b. Geconstateerd is dat deze ingreep wellicht op perceelsniveau leidt tot een verbetering van de bereikbaarheid, maar dat de verkeersveiligheid in het gebied niet substantieel wordt verbeterd, dat de functie en uitstraling van het gebied niet zal verbeteren en dat daarmee feitelijk niet zal worden voorzien in een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een ontwikkeling van het gebied is afgewogen welke andere functies dan overwegend woningbouw in het gebied zouden kunnen passen. Nagedacht is over het realiseren van bijvoorbeeld (thematische) bedrijfsmatige ontwikkelingen, functies als gecombineerd wonen-werken en het behoud van een overwegend agrarisch karakter. Vanuit zowel ruimtelijke, milieukundige, infrastructurele en economische overwegingen als functioneel perspectief zijn deze opties echter afgefallen is overgegaan tot een verkenning met primair woningbouw als drager voor een ontwikkeling.

Communicatie

Bewoners van en bedrijven gevestigd in het gebied het Spaanse Leger en andere belanghebbenden zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Zo is een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd op 28 juni 2017 bij de Intratuin in het Spaanse Leger waarop is ingegaan op de kenmerken van het gebied, gesproken is over bestaande sterkten/zwakten van het gebied en hoe een mogelijke ontwikkeling van het Spaanse Leger eruit zou kunnen zien. Uw raad werd ook voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

Naast voornoemde algemene inloopbijeenkomst hebben, in veel gevallen ook op verzoek van bewoners/bedrijven uit het gebied, diverse individuele overleggen tussen initiatiefnemers en/of gemeente met bewoners van of bedrijven uit het Spaanse Leger plaatsgevonden. Deze werkwijze zal met inachtneming van de in onderhavig raadsvoorstel geformuleerde inhoudelijke en procesmatige kaders worden vervolgd, waarbij initiatiefnemers en gemeente in samenspraak toezien en inzet plegen op een zorgvuldig verloop van het planproces.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders bij de ontwikkeling van het Spaanse Leger zal op basis van deze kaders door initiatiefnemers en de gemeente in samenspraak met belanghebbenden een integraal ruimtelijk plan verder worden uitgewerkt. Over de uitwerking van dit plan zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 weer een algemene inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Met individuele belanghebbenden zullen vervolgesprekken worden gevoerd over de omgang met hun belangen bij de uitwerking van het planvoornemen. Het op te stellen integraal ruimtelijk plan wordt uiteindelijk vertaald in een ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en duurzaamheidsvisie. Deze stukken zullen worden voorbereid om ter inzage te leggen. Hierin zal naar verwachting medio 2018 voorzien kunnen worden.

Besluitvorming door uw gemeenteraad over voornoemde stukken is niet eerder voorzien dan eind 2018. In dat geval is het denkbaar dat in 2019 wordt aangevangen met de daadwerkelijke ontwikkeling van het Spaanse Leger.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2017 - 081

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 november 2017 om over te gaan tot inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk tot (primair) een woningbouwlocatie;

b e s l u i t :

1. Uit te spreken een ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger
2. Het college op te dragen hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Het Spaanse Leger ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen stad en landschap op basis van een robuust landschappelijk raamwerk
 - Binnen dit raamwerk worden kleinschalige woonmilieus (buurtschappen) gerealiseerd rondom een gezamenlijk erf of brink
 - Te ontwikkelen gronden in Het Spaanse Leger worden ontwikkeld met een dichtheid van 20-25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van 150 tot 200 woningen
 - Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw
 - Bij de uitwerking van een ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners en bedrijven gerespecteerd
 - Er zal alleen sprake zijn van herhuisvesting indien dit door de betreffende ondernemer en/of bewoner gewenst wordt, dit een positieve invloed op het ruimtelijk plan heeft en haalbaar is
 - Het Spaanse Leger krijgt een nieuwe ontsluiting op de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan en de bestaande ontsluiting op de Barneveldseweg wordt in ieder geval voor autoverkeer afgesloten
 - De interne wegenstructuur in het Spaanse Leger wordt waar nodig versterkt/heringericht om de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van bestaande bedrijven en woningen in het gebied te verbeteren
 - Bij de nieuwe entree van het Spaanse Leger wordt vooralsnog de mogelijkheid open gehouden om in samenhang met een te wijzigen inrichting van het kavel van de Intratuin een andersoortige functie dan woningbouw op te richten
 - Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld
 - Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het ruimtelijk plan voor het Spaanse Leger dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door de raad een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam bouwplan, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat woningbouw in het Spaanse Leger:
 - Gemiddeld energieneutraal of beter wordt
 - Niet op het (aard)gasnet wordt aangesloten
 - Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor rekening nemen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 14 december 2017,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA