

Raadsvoorstel

Raadsnummer: 2019-008

Zaaknummer: 17869

Onderwerp: Tweede kaderstelling Spaanse Leger, Nijkerk

Korte inhoud: Het voornemen bestaat het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk te (her)ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. De gemeenteraad heeft hier in december 2017 voor een eerste keer kaders over gesteld. Op basis van een op 14 december 2017 aangenomen amendement wordt de raad nu voorgesteld aanvullende kaders voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen.

Datum: 19 maart 2019

Portefeuillehouder: Wethouder Oosterwijk

Het college stelt, ter aanvulling op het raadsbesluit van 14 december 2017 (2017-081) over de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk tot woningbouwlocatie, de raad voor:

1. Kennis te nemen van en het college te verzoeken te handelen naar de uitkomst van de gesprekken met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b met als conclusie dat:
 - a. Er overeenstemming tussen voornoemde eigenaar, het college en de initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger bereikt is om de bedrijfsbebouwing op de percelen te verplaatsen, waarbij als uitgangspunt geldt dat:
 - i. De bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden verplaatst naar een nader te bepalen en onder voorwaarden van de gemeente in te richten en te bebouwen nieuwbouwkavel op bedrijventerrein De Flier in Nijkerk
 - ii. Een nieuwbouwwoning van de familie Kraay wordt opgericht op een kavel van de familie aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk
 - iii. De percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b worden herontwikkeld tot een woonerf als onderdeel van het woningbouwplan voor het Spaanse Leger
 - b. Indien het onder a genoemde uiteindelijk (ruimtelijk, juridisch en/of financieel) niet haalbaar blijkt, de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b een verbeterde ontsluiting krijgen in samenhang met de ontwikkeling van het Spaanse Leger en de bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden ingepast bij de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger
2. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger de volgende nadere kaders vast te stellen:
 - Het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 vormt de hoofdpzets waarbinnen de uitwerking van de diverse woonvelden verder zal plaatsvinden en vormt daarmee ook de basis voor mogelijk in de toekomst tot woonerven te ontwikkelen gronden in het Spaanse Leger
 - Op basis van het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 zal een bestemmingsplan worden opgesteld dat wordt vormgegeven als globaal eindplan (flexibel bestemmingsplan met directe bouwtitel)
3. Afhankelijk van het onder 1.a.i genoemde een bedrag van € 275.000,- bij te dragen aan de verbetering van de infrastructuur in het Spaanse Leger en dit bedrag in mindering te brengen op de door de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het plangebied te betalen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

Inleiding

Het Spaanse Leger in Nijkerk, 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. Over de mogelijke ontwikkeling van het gebied wordt al lange tijd gesproken.

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 amendement en 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 voornoemde motie en onze visie op de ontwikkeling van het Spaanse Leger. In deze 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.

In onze brief van 28 maart 2017 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 de 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.

Onze raadsinformatiebrief 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 ons 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. Op 14 december 2017 besloot uw raad hierover als volgt:

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*
 1. *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*
 2. *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*
 3. *Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld*
 4. *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*

Op basis van een aangenomen amendement werd aan het raadsbesluit van 14 december 2017 een derde beslispunt toegevoegd, namelijk:

3. *Het college komt pas naar de raad met een voorstel voor een gewijzigd bestemmingsplan voor het gebied Spaanse Leger nadat:*
 - A) *ofwel daadwerkelijk invulling is gegeven aan de inhoud van amendement A1 betreffende voorstelnummer 2014-019 aangenomen door de raad op 24 april 2014 en motie MI met als onderwerp Het Spaanse Leger zoals aangenomen door de raad op eveneens 24 april 2014*
 - B) *ofwel, mocht het genoemde onder A niet haalbaar blijken, met een haalbaarheidsonderzoek naar de financiële en ruimtelijke mogelijkheden voor een verplaatsing van de panden op Jan Plassensteeg 18a en 18b naar een locatie elders in gemeente Nijkerk te komen.*

Bij de behandeling in de raad van ofwel A) ofwel B) wordt besloten of daarmee voldoende invulling is gegeven aan de op 24 april 2014 aangenomen amendement en motie zoals genoemd in de overwegingen en of het college een voorstel voor een bestemmingsplanwijziging voor het gebied Het Spaanse Leger kan indienen bij de raad.

In 2018 en begin 2019 is met inachtneming van het raadsbesluit van 14 december 2017 en in samenspraak tussen initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger (De Bunte Vastgoed Oost en Lithos Bouw & Ontwikkeling), gemeente en belanghebbenden verder gewerkt aan de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. In dit voorstel wordt u voorgesteld opnieuw een kaderstellend besluit te nemen over de ontwikkeling van het Spaanse Leger in het algemeen en de omgang met de activiteiten op/de inpassing van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b in het bijzonder.

Beoogd effect

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

Argumenten

Het college stelt, ter aanvulling op het raadsbesluit van 14 december 2017 (2017-081) over de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk tot woningbouwlocatie, de raad voor:

1. *Kennis te nemen van en het college te verzoeken te handelen naar de uitkomst van de gesprekken met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b met als conclusie dat:*
 - a. *Er overeenstemming tussen voornoemde eigenaar, het college en de initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger bereikt is om de bedrijfsbebouwing op de percelen te verplaatsen, waarbij als uitgangspunt geldt dat:*
 - i. *De bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden verplaatst naar een nader te bepalen en onder voorwaarden van de gemeente in te richten en te bebouwen nieuwbouwkavel op bedrijventerrein De Flier in Nijkerk*
 - ii. *Een nieuwbouwwoning van de familie Kraay wordt opgericht op een kavel van de familie aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk*
 - iii. *De percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b worden herontwikkeld tot een woonerf als onderdeel van het woningbouwplan voor het Spaanse Leger*
 - b. *Indien het onder a genoemde uiteindelijk (ruimtelijk, juridisch en/of financieel) niet haalbaar blijkt, de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b een verbeterde ontsluiting krijgen in samenhang met de ontwikkeling van het Spaanse Leger en de bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden ingepast bij de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger*

Basisvariant

De afgelopen jaren is er vanuit de gemeente met regelmaat overlegd met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b over de bereikbaarheid en bestemming van zijn percelen. Deze gesprekken zijn mede gevoerd in het licht van de integrale ontwikkeling van het gebied, wat kansen biedt om de ontsluiting van voornoemde percelen duurzaam te verbeteren. In 2017 en 2018 zijn de gesprekken geïntensiveerd waarbij in aanleg, met inachtneming van eerdere besluitvorming door uw raad en de grondhouding dat de belangen van bestaande bewoners en bedrijven in het Spaanse Leger moeten worden gerespecteerd, is gezien op welke wijze voorzien kan worden in een verbeterde ontsluiting van de percelen als onderdeel van de algehele ontwikkeling van het Spaanse Leger.

Het onderzoeken van de mogelijkheden tot het realiseren van een verbeterde ontsluiting heeft in 2018 geresulteerd tot (in basis) overeenstemming met de eigenaren van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b. Basis voor deze overeenstemming is het gegeven dat, als onderdeel van de algehele ontwikkeling van het Spaanse Leger, voorzien wordt in een (gedeeltelijk) gewijzigd profiel van zowel de Jan Tijmensteeg als Jan Plassensteeg, alsmede een geheel nieuwe hoofdontsluiting van het gebied. Bij het bepalen van positie van de infrastructuur in het plangebied en de bijbehorende profielen is rekening gehouden met de wens van de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b om beter bereikbaar te zijn voor auto's met aanhangers/caravans/trailers en vrachtwagens.

In bijlage 1A en 1B bij dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de uitkomsten van wat inmiddels tussen gemeente en eigenaren van de percelen als de basisvariant bekend staat. Namelijk het verbeteren van de bereikbaarheid van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b door verbrede danwel nieuwe infrastructuur. In essentie voorziet de basisvariant in vier ingrepen:

- Een totaal nieuwe hoofdontsluiting van het gebied het Spaanse Leger op de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan die erin voorziet dat een doorgaande weg door het plangebied de achterkant van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b bereikbaar maakt. Hierdoor kan de achterkant van de percelen ontsloten worden en is het niet nodig al het (groot) verkeer van/naar de percelen via de Jan Plassensteeg te laten verlopen. De ontsluitingsweg krijgt een profiel dat voorziet in een rijbaan van 5,5 meter (profiel C-C' in bijlage 1B).
- Een gewijzigd profiel van de Jan Tijmensteeg dat erin voorziet dat de rijbaan verbreed wordt van een kleine vier meter naar 5,5 meter (profiel A-A' in bijlage 1B).
- Een gewijzigd profiel van het eerste gedeelte van de Jan Plassensteeg vanaf de Jan Tijmensteeg dat erin voorziet dat de rijbaan verbreed wordt van circa drie meter naar vijf meter (profiel B-B' in bijlage 1B).

- Een sterk verruimde kruising Jan Tijmensteeg-Jan Plassensteeg waardoor het mogelijk is dat auto's met aanhangers en ook vrachtverkeer de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b verkeersveilig kunnen benaderen/verlaten.

Verplaatsing

Naast de zogeheten basisvariant als uitkomst van de gesprekken met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b is, op basis van het verloop van de gesprekken, verkend of het (in het belang van zowel eigenaar, gemeente als initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger) mogelijk zou zijn de bedrijven op voornoemde percelen te verplaatsen naar een locatie elders in Nijkerk en de achterblijvende locatie te herontwikkelen met woningen als onderdeel van de nieuwbouw in het Spaanse Leger. Voornoemde gesprekken verliepen in goede sfeer en (voor zover gepast) in samenspraak tussen eigenaar, initiatiefnemers voor woningbouw Lithos en de De Bunte en de gemeente. Hoewel al vrij snel duidelijk werd dat het financieel en ruimtelijk complex zou zijn om tot verplaatsing te komen, hebben partijen zich hier in gezamenlijkheid toe ingespannen.

Kort geleden hebben partijen echter in basis overeenstemming bereikt over een variant die voorziet in een verhuizing van de bedrijven Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support (beiden al jarenlang gevestigd op Jan Plassensteeg 18a en 18b) naar een nieuwbouwkavel op bedrijventerrein De Flier in Nijkerk en het oprichten van een woning door de familie Kraay op een perceel in bezit bij de familie aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk (zie bijlage 2 voor kaartmateriaal waarop het beoogd woningbouwkavel wordt aangeduid). Als gevolg van de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar De Flier en de woonfunctie naar de Slichtenhorsterweg zal de achterblijvende locatie in het Spaanse Leger kunnen worden herontwikkeld tot onderdeel van het woningbouwplan voor het Spaanse Leger.

Verhuizing Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support naar De Flier

Het verhuizen van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support naar een nieuwbouwkavel op bedrijventerrein De Flier is vanuit de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger gewenst, doch niet noodzakelijk. Zo voorziet de eerder toegelichte basisvariant in een verbeterde ontsluiting van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b en wordt de bedrijfsvoering van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support verder ook niet belemmerd door de woningbouw in het gebied. In het licht van de ontwikkeling van de bedrijfsvoering van voornoemde bedrijven is echter geconcludeerd dat verplaatsing voor zowel de bedrijven zelf, initiatiefnemers voor woningbouw en de gemeente aantrekkelijk kan zijn. Gezocht is naar locaties die in het licht van verplaatsing realistisch en beschikbaar zijn en welke tegemoet komen aan de wensen van Kraay. Deze zoektocht heeft geleid tot een beoogde verkoop van een bedrijfskavel door de gemeente aan Kraay Nijkerk (met zijn huurder Country Mill Horse Support) op bedrijventerrein De Flier in Nijkerk. Bij het bepalen van de haalbaarheid/wenselijkheid van deze verplaatsing zijn diverse voor- en nadelen in kaart gebracht. Hieronder worden deze toegelicht.

Argumenten 'voor' bij verplaatsing Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support naar De Flier:

- Verplaatsing versterkt de opzet van het Spaanse Leger als woningbouwlocatie en komt vanuit het perspectief op lange termijn tegemoet aan zowel belang ondernemers als (toekomstige) bewoners
- De percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b zijn uitstekend als woningbouwterrein in het nieuwbouwplan van het Spaanse Leger in te passen
- Conform uw raadsbesluit van 24 april 2014 over de inpassing van Kraay in het Spaanse Leger heeft de gemeente een verantwoordelijkheid om Kraay te voorzien van een verbeterde ontsluiting. Een investering van enkele honderdduizenden euro's in een (blijvend) suboptimale oplossing wordt met een verplaatsing gedeeltelijk uitgespaard.
- Verkoop van een kavel aan Kraay op De Flier betreft een gemeentelijke grondopbrengst.
- Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support zijn Nijkerkse bedrijven. Door vestiging op De Flier te faciliteren blijven Nijkerkse bedrijven behouden voor de gemeente.

Argumenten 'tegen' (doch te weerleggen) bij verplaatsing naar De Flier:

- De bedrijfs- en detailhandelsfunctie van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support op De Flier kunnen vragen oproepen in het licht van het beleid om detailhandel op bedrijventerreinen te ontmoedigen, maar:
 - o Verplaatsing naar de binnenstad van Nijkerk is gezien de bedrijfsvoering van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support geen realistische optie
 - o Kraay is in samenhang met Country Mill Horse Support te beschouwen als een grootschalige/thematische detailhandelsvestiging, die al jaren gevestigd is op een perifere locatie en lijkt geen zittende ondernemer in Nijkerk, danwel de beoogde versterking van de binnenstad van Nijkerk in de weg te zitten

- De Provincie Gelderland heeft aangegeven geen problemen te hebben met deze vorm van detailhandel op De Flier
- Kraay Nijkerk voorziet momenteel in relatief veel buitenopslag als onderdeel van zijn bedrijfsvoering in het Spaanse Leger, wat onwenselijk is op een prominente locatie op De Flier. Dit wordt ondervangen door in samenspraak met Kraay Nijkerk de uitgangspunten van het recent geactualiseerd beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan voor De Flier na te leven bij het uitwerken van zijn bouw- en inrichtingsplan, waardoor een wenselijke uitstraling van het bedrijf geborgd wordt.

Oprichten van een woning door de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg

Als onderdeel van een integrale afspraak met de familie Kraay over de verplaatsing naar De Flier is de realisatie van nieuwe woning op een perceel van de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk overeengekomen. De familie Kraay heeft aangegeven een woning met een inhoud van 1.000m³ te willen realiseren, waarbinnen ook sprake is van mantelzorg. Daarnaast is de wens om 200m² aan bijgebouwen te realiseren en tevens een paddock en paardenbak van 1.200m² te realiseren. Op basis van het geldend bestemmingsplan is het oprichten van een woning op het kavel niet mogelijk. Doch kan op basis van maatwerk en als beschouwing van het oprichten van de woning als onderdeel van een integrale afspraak met de familie beargumenteerd worden dat een woning op het kavel voorziet in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zonder dat er sprake is van precedentwerking.

Voor het oprichten van de woning zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden waarin de definitieve milieukundige en ruimtelijke haalbaarheid moet worden aangetoond. De verwachting is dat dit mogelijk is. Hierbij zal de gemeente voorwaarden stellen aan de vormgeving/uitstraling/grootte van de woning en ook afspraken met de familie maken over de landschappelijke inpassing van de woning.

Herontwikkeling Jan Plassensteeg 18a en 18b tot woonerf

In samenhang met de verplaatsing van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support naar De Flier zullen de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b te zijner tijd worden herontwikkeld naar een woonerf dat integraal onderdeel gaat uitmaken van de nieuwbouw in het Spaanse Leger.

Terzijde

Het voorstel is dat ons college op basis van maatwerk medewerking verleend aan de vestiging van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support op De Flier en de woning van de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg. Over de exacte (planologische) route om tot nieuwbouw van bedrijf en woning te komen zal het gesprek worden vervolgd op het moment dat uw raad ons college conform onderhavig voorstel heeft verzocht te handelen naar de uitkomsten van het bereikt onderhandelingsresultaat.

Mocht het uiteindelijk, bijvoorbeeld om ruimtelijke, juridische of financiële redenen bij nader inzien niet mogelijk blijken nieuwbouw op De Flier en aan de Slichtenhorsterweg mogelijk te maken zal worden teruggevallen op de in dit voorstel beschreven basisvariant, namelijk dat de bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden ingepast en dat er ook geen nieuwbouwwoning voor de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg wordt opgericht. Het bereikte onderhandelingsresultaat is daarmee (voor zowel de fa. Kraay, initiatiefnemers voor woningbouw en de gemeente) te beschouwen als een zogeheten package-deal.

2. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger de volgende nadere kaders vast te stellen:

- *Het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 vormt de hoofdropzet waarbinnen de uitwerking van de diverse woonvelden verder zal plaatsvinden en vormt daarmee ook de basis voor mogelijk in de toekomst tot woonerven te ontwikkelen gronden in het Spaanse Leger*
- *Op basis van het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 zal een bestemmingsplan worden opgesteld dat wordt vormgegeven als globaal eindplan (flexibel bestemmingsplan met directe bouwtitel)*

Na uw raadsbesluit van 14 december 2017 over inhoudelijke en procesmatige kaders voor de ontwikkeling van Het Spaanse Leger hebben initiatiefnemers Lithos en De Bunte en de gemeente gezamenlijk en in samenspraak met omwonenden/belanghebbenden verder gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Basis voor dit plan was het Visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger, zoals dat ten grondslag lag aan uw besluit van 14 december 2017. Het plan is in 2018 verder vormgegeven met als basis een woonlandschap dat zich kenmerkt door een robuuste groen- en waterstructuur waarbinnen woonlocaties worden ontworpen als buurtschappen, waarbij de infrastructuur in het gebied wordt (her)ingericht. De buurtschappen worden van elkaar gescheiden door groene ruimten met een eigen identiteit.

Vergroting plangebied

In 2018 is met name gewerkt aan de verdere uitwerking van de infrastructuur, de vormgeving van de buurtschappen en de aansluiting van de buurtschappen en infrastructuur op bestaande woon- en bedrijfspercelen. Hiertoe hebben initiatiefnemers, al dan niet met de gemeente, gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Uitkomst van deze gesprekken is dat diverse eigenaren hun grond/vastgoed hebben ingebracht ten behoeve van de woningbouwontwikkeling, waardoor het plangebied sinds uw raadsbesluit van december 2017 ook is vergroot.

Genoemd kan worden dat het plangebied is vergroot aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied (punt van de driehoek Spaanse Leger) en aan de Jan Tijmensteeg-Jan Plassensteeg. Zo zal autobedrijf Heining op termijn verplaatsen naar een locatie buiten het Spaanse Leger en heeft ook een particulier zijn perceel aan de Jan Tijmensteeg ingebracht bij de initiatiefnemers. Momenteel vinden nog gesprekken plaats met diverse grondeigenaren of ook zij nu of op termijn hun grond wensen te (her)ontwikkelen tot een nieuw buurtschap. De stedenbouwkundige opzet voorziet erin dat het vrij gemakkelijk is om op een later moment en met een eventuele nieuwe initiatiefnemer deze buurtschappen te ontwikkelen.

In bijlage 3 bij dit raadsvoorstel wordt het stedenbouwkundig (totaal)plan weergegeven zoals dat momenteel voorligt. Bijlage 4 geeft een beeld van de gronden die daadwerkelijk (economisch) eigendom of anderszins onder zeggenschap zijn van de initiatiefnemers en heeft als doel om weer te geven welke gronden mogelijk op een later moment alsnog tot ontwikkeling worden gebracht. De percelen van de fa. Kraay aan de Jan Plassensteeg zijn op dit kaartje overigens nog aangeduid als mogelijke ontwikkellocatie, hoewel in dit voorstel is toegelicht dat deze gronden, als uw raad hiermee instemt als uitkomst van een onderhandelingsresultaat zullen worden herontwikkeld tot een woonerf.

Het uitgangspunt is om het stedenbouwkundig plan uit bijlage 3 als basis te laten fungeren voor de uitwerking van de betreffende gronden in het Spaanse Leger en hiertoe geen aanvullende kaderstelling te laten plaatsvinden en de uitgangspunten voor de nu aan de orde zijnde ontwikkeling van het Spaanse Leger ook van toepassing te laten zijn op de ontwikkeling van deze gronden. Mocht in de loop der tijd het gemeentelijk beleid wijzigen, zal dat uiteraard worden opgevolgd. De verwachting is dat diverse gronden de komende tijd, al dan niet door de huidige initiatiefnemers, alsnog worden voorgesteld om tot ontwikkeling te brengen. Daarmee zal het beeld zoals dat wordt geschetst in bijlage 3 gezien worden als beoogd eindbeeld van de ontwikkeling van het Spaanse Leger.

Entree plangebied, Intratuin

In uw raadsbesluit van 14 december 2017 heeft u besloten dat bij de nieuwe entree van het plangebied (kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan) vooralsnog werd uitgegaan van de mogelijkheid om in samenhang met een te wijzigen inrichting van het kavel van de Intratuin een andersoortige functie dan woningbouw op te richten. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit niet opportuun/gewenst is. Derhalve wordt voorgesteld de entree van het plangebied te markeren door een stedenbouwkundig accent in de vorm van (zoals nu voorgesteld) twee (met elkaar verbonden) appartementengebouwen. Het parkeren bij deze gebouwen wordt verdiept opgelost, wat de beeldkwaliteit van het plan ten goede komt. Deze oplossing wordt gepresenteerd in samenhang met een gewijzigde inrichting van het kavel van de Intratuin.

Zo is met de Intratuin door initiatiefnemers en gemeente uitvoering overlegd over een verbeterde bereikbaarheid van de Intratuin, een gewijzigde inrichting van de buitenruimte en gedeeltelijke nieuwbouw van de Intratuin zonder dat hiervoor extra vierkante meters detailhandelsruimte moeten worden bestemd. Doordat initiatiefnemers en de Intratuin voorzien in een grondruil is het mogelijk een gewijzigde terreininrichting en routing voor bevoorrading/bezoekers te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de bevoorrading van de Intratuin in de toekomst gedeeltelijk inpandig zal plaatsvinden aan de achterzijde van de appartementengebouwen bij de entree van het plangebied. Dit heeft als voordeel dat vrachtverkeer niet de gehele Jan Tijmensteeg moet afrijden om via het parkeerterrein van de Intratuin terug te keren naar de kruising met de Amersfoortseweg, maar dat een zogeheten korte lus gemaakt kan worden.

Overige opmerkingen

Ten opzichte van het kaderstellend voorstel waarover uw raad op 14 december 2017 besloot valt, naast de eerder in dit voorstel genoemde aspecten, het volgende op te merken:

- De milieukundige onderzoeken die tot op heden door de initiatiefnemers zijn uitgevoerd tonen aan dat het woningbouwplan milieukundig uitvoerbaar is.
- Langs de spoorlijn Amersfoort-Zwolle zal op de plekken waar nieuwe woningen langs het spoor voorzien zijn naar verwachting een geluidscherm worden opgericht van circa 3 meter hoogte waartegen aan de zijde van het plangebied een grondwal wordt aangebracht. Bezien wordt in hoeverre openingen/doorzichten mogelijk zijn, waardoor ook de relatie met het achterliggende landschap behouden blijft.
- De vergroting van het plangebied en de invulling van de entree van het plangebied met woningbouw in plaats van een andersoortige functie leidt op basis van het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 tot de een woningbouwprogramma van circa 250 woningen. Dit past binnen de gemeentelijke woningbouwbehoefte en de woningbouwprogrammering. Ook als het plangebied in de toekomst verder vergroot wordt (zie bijlage 4) is hiertoe ruimte in de woningbouwprogrammering. Hierbij blijft als uitgangspunt gelden dat, conform de huidige Woonvisie 2015+, 35% van de woningbouw wordt opgericht in de sociale sector.
- Het stedenbouwkundig plan en enkele uitgangspunten voor het op te stellen van het beeldkwaliteitplan zijn reeds enkele keren gedeeld met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en kunnen op instemming rekenen. De CRK zal blijvend worden betrokken/geraadpleegd bij de verdere uitwerking van het plan.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Indien uw raad overgaat tot onderhavige nadere kaderstelling over de ontwikkeling van het Spaanse Leger zal als vervolgstap een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, tegelijkertijd met een (ontwerp) beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan wordt vormgegeven als een zogeheten globaal eindplan met directe bouwtitel. Dit houdt in dat het bestemmingsplan relatief globaal qua opzet is en ruimte biedt om in de toekomst de woonerven nader uit te werken zonder dat het bestemmingsplan hiertoe reeds vergaande regels oplegt. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) van de woonvelden wel vast, evenals de hoofdinfrastructuur, waterberging en groenstructuur. Een dergelijke systematiek is recent ook toegepast in het bestemmingsplan voor het Woonpark Hoevelaken. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk direct omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voor het Spaanse Leger voor zover het nieuwe bouwmogelijkheden biedt alleen van toepassing is op gronden die economisch eigendom zijn van of anderszins onder controle zijn van de initiatiefnemers. En dus niet op gronden die mogelijk in de toekomst (al dan niet door andere partijen) tot ontwikkeling worden gebracht. Het beeldkwaliteitplan zal wel van toepassing zijn op alle mogelijk te ontwikkelen gronden in het plangebied. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zullen aan uw raad, tegelijkertijd met een duurzaamheidsvisie op het plangebied, ter vaststelling worden voorgelegd.

In samenspraak met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b en de initiatiefnemers voor woningbouw zal in het bestemmingsplan voor het Spaanse Leger een juridisch-planologische regeling worden opgenomen die erin voorziet in dat de percelen conform de inhoud van eerdere besluitvorming door uw raad kunnen worden benut door Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support, maar dat op termijn de percelen ook kunnen worden herontwikkeld tot een woonerf als onderdeel van het bouwplan voor het Spaanse Leger.

3. *Afhankelijk van het onder 1.a.i. genoemde een bedrag van € 275.000,- bij te dragen aan de verbetering van de infrastructuur in het Spaanse Leger en dit bedrag in mindering te brengen op de door de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het plangebied te betalen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.*

Uit uw raadsbesluit van 24 april 2014 over het actualiserend bestemmingsplan voor het Spaanse Leger volgt een opgave voor ons college om te bezien hoe de infrastructuur in het Spaanse Leger kan worden versterkt ten behoeve van onder andere de bereikbaarheid van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support. Ons college heeft deze opgave uiteindelijk geïntegreerd in de integrale ontwikkeling van het gebied en verantwoordelijkheid voor de investeringen in de (bestaande en nieuwe) openbare ruimte verlegd naar de initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger. Om de financiële uitvoerbaarheid van de algehele ontwikkeling van het Spaanse Leger, inclusief de verplaatsing van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support, te borgen is met de initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger overeengekomen dat de gemeente een bedrag van € 275.000,- bijdraagt aan de versterking van de infrastructuur in het plangebied. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht op de bij de initiatiefnemers in rekening te brengen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Mocht het uiteindelijk zo zijn dat Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support niet verplaatsen, dan zal de gemeente met initiatiefnemers voor woningbouw en Kraay Nijkerk in gesprek treden over de dan aan orde zijnde bijdragen van de gemeente en Kraay Nijkerk aan het versterken van de infrastructuur in het Spaanse Leger.

Kanttelingen

De verdere uitwerking van het woningbouwplan voor het Spaanse Leger is niet afhankelijk van de verplaatsing van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support. Wel is de verplaatsing en realisatie van een woning van de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg inmiddels geworden tot een belangrijk onderdeel van het planproces. Mocht het uiteindelijk niet lukken om de verplaatsing van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support en de realisatie van de nieuwbouwwoning van de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg ruimtelijk mogelijk te maken, dan zal worden teruggevallen op de basisvariant. Deze variant voorziet in inpassing van de huidige activiteiten op de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b in het woningbouwplan het Spaanse Leger. In dat geval zullen ook kosten voor de versterking van de infrastructuur in het gebied (mogelijk rechtstreeks) voor rekening van de gemeente komen en vindt geen verrekening plaats met de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen van de initiatiefnemers voor woningbouw.

Communicatie

Bewoners van en bedrijven gevestigd in het gebied het Spaanse Leger en andere belanghebbenden zijn eerder op de hoogte gebracht van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Zo is een bijeenkomst georganiseerd op 28 juni 2017 bij de Intratuin in het Spaanse Leger en een vervolgbijeenkomst in het stadhuis van Nijkerk op 6 september 2018. Uw raad werd ook voor deze bijeenkomsten uitgenodigd.

Naast voornoemde algemene inloopbijeenkomst hebben inmiddels vele individuele overleggen tussen initiatiefnemers en/of gemeente met bewoners van of bedrijven uit het Spaanse Leger plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan kan voor het overgrote deel op steun van bewoners en overige belanghebbenden rekenen. Met de mensen die hebben aangegeven zorgen te houden over de invulling van het plangebied en/of de overgang van de te ontwikkelen woonerven naar hun woon- en leefomgeving wordt het gesprek door de initiatiefnemer, al dan niet met de gemeente, voortgezet.

Financiën

Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen door met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. De herinrichting van het kruispunt Amersfoortseweg-Tinbergenlaan zal door de gemeente worden verzorgd en bekostigd uit het resterend budget voor de aanleg van de tunnel in de Amersfoortseweg en de reconstructie van aanliggende wegen. De definitieve uitwerking van de herinrichting en bijbehorende kostenopzet moet nog worden gemaakt, maar op voorhand lijkt er binnen het resterend budget voldoende ruimte om de herinrichting te kunnen financieren.

De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen door de initiatiefnemers voor woningbouw wordt verminderd met € 275.000,- in samenhang met de verplaatsing van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support naar De Flier. Mocht het uiteindelijk niet haalbaar blijken om voornoemde bedrijven te verplaatsen en een woning voor de familie Kraay aan de Slichtenhorsterweg op te richten, komt bovenstaande afspraak te vervallen en zal de gemeente (en Kraay Nijkerk) zelf een nader te bepalen bedrag dienen bij te dragen aan de versterking van de infrastructuur in het Spaanse Leger.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw gemeenteraad over voorliggende (tweede) inhoudelijke en procesmatige kaderstelling bij de ontwikkeling van het Spaanse Leger zal de uitwerking van het ruimtelijk plan worden vervolgd. Een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden naar verwachting medio 2019 ter inzage gelegd, waarover omwonenden en andere belanghebbenden per brief worden geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Uitvoering van werkzaamheden (in eerste instantie bouwrijp maken van het plangebied) is in dat geval, op z'n vroegst mogelijk vanaf begin 2020. Naar verwachting wordt het plangebied gefaseerd tot ontwikkeling gebracht en wordt gestart met het zuidelijk deel van het plangebied.

De uitwerking van de reconstructie van de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan wordt opgepakt in samenhang met het planproces voor het Spaanse Leger. Mocht hierover nog aanvullende (financiële) besluitvorming nodig blijken, dan wordt dit aan uw raad voorgelegd.

Met de eigenaren van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b wordt de komende periode verder doorgesproken over (het pad tot) realisatie van bedrijfsbebouwing op De Flier en een woning aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-008

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 19 maart 2019 om over te gaan tot een nadere inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk tot een woningbouwlocatie;

b e s l u i t :

Het college stelt, ter aanvulling op het raadsbesluit van 14 december 2017 (2017-081) over de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk tot woningbouwlocatie, de raad voor:

1. Kennis te nemen van en het college te verzoeken te handelen naar de uitkomst van de gesprekken met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b met als conclusie dat:
 - a. Er overeenstemming tussen voornoemde eigenaar, het college en de initiatiefnemers voor woningbouw in het Spaanse Leger bereikt is om de bedrijfsbebouwing op de percelen te verplaatsen, waarbij als uitgangspunt geldt dat:
 - i. De bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden verplaatst naar een nader te bepalen en onder voorwaarden van de gemeente in te richten en te bebouwen nieuwbouwkavel op bedrijventerrein De Flier in Nijkerk
 - ii. Een nieuwbouwwoning van de familie Kraay wordt opgericht op een kavel van de familie aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk
 - iii. De percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b worden herontwikkeld tot een woonef als onderdeel van het woningbouwplan voor het Spaanse Leger
 - b. Indien het onder a genoemde uiteindelijk (ruimtelijk, juridisch en/of financieel) niet haalbaar blijkt, de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b een verbeterde ontsluiting krijgen in samenhang met de ontwikkeling van het Spaanse Leger en de bedrijfsactiviteiten van Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support worden ingepast bij de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger
2. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger de volgende nadere kaders vast te stellen:
 - Het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 vormt de hoofdpzets waarbinnen de uitwerking van de diverse woonvelden verder zal plaatsvinden en vormt daarmee ook de basis voor mogelijk in de toekomst tot woonerven te ontwikkelen gronden in het Spaanse Leger
 - Op basis van het voorlopig ontwerp d.d. 10 januari 2019 zal een bestemmingsplan worden opgesteld dat wordt vormgegeven als globaal eindplan (flexibel bestemmingsplan met directe bouwtitel)
3. Afhankelijk van het onder 1.a.i genoemde een bedrag van € 275.000,- bij te dragen aan de verbetering van de infrastructuur in het Spaanse Leger en dit bedrag in mindering te brengen op de door de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het plangebied te betalen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk,

d.d. 18 april 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

de heer mr. drs. G.D. Renkema