

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1243615
Uw e-mailadres		Bijlage	2
Datum	9 maart 2022	Behandeld door	J.W. van Noort / M.J. Kroon
Onderwerp	Start gebiedsuitwerking Spoorkamp 1 en 2	Team	Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u informeren over de gebiedsuitwerking van Spoorkamp 1 en 2 (*zie kaartje pagina 2*). De verwachting is dat u later dit jaar een voorstel kan verwachten voor nadere invulling van de gebiedsuitwerking en de eventuele benodigde aanpassingen in het bestemmingsplan.

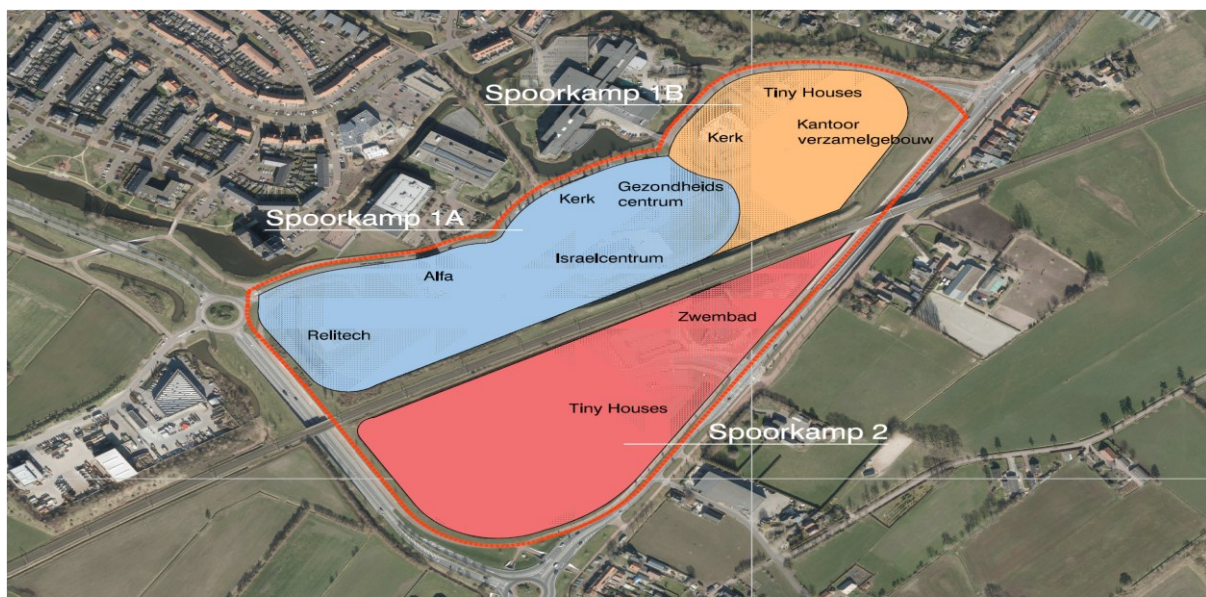
In het gebied Spoorkamp 1 en 2, ten zuiden van de bebouwde kom van Nijkerk aan de rand van de woonwijk Corlaer, wisselen kantoren, maatschappelijke functies en lege kavels elkaar af. Er is hier sprake van een werklocatiegebied dat uit twee delen bestaat met bestemming gemengde doeleinden, inclusief zelfstandige kantoren. Het is ook de locatie geworden voor onze tijdelijke huisvesting (tiny houses). Dit is de enige plek binnen de gemeente Nijkerk met planologische ontwikkelruimte voor zelfstandige kantoren, op basis van de Kantorenvisie en Afsprakenkader Kantoren Regio Foodvalley (vastgesteld in 2020). Dit regionale afsprakenkader Kantoren heeft betrekking op zelfstandige kantoren, d.w.z. panden die volledig bestemd zijn als kantoorruimte. Daarbij gaat het dus niet om bedrijfspanden die slechts deels kantoorruimte zijn (en voor het overige deel bijvoorbeeld een loods, werkplaats of opslagruimte). Ondergeschikte kantoren bij een bedrijvenbestemming zijn op Spoorkamp niet toegestaan, net als (permanent) wonen.

Al enige tijd denkt het college na over een duurzaam ontwikkelperspectief voor dit gebied. Hoewel de beeldkwaliteit en de centrale ligging van het gebied gewaardeerd worden, is de marktvraag naar nieuwe kantoren al jaren zeer beperkt, is er sprake van barrièrewerking en geluidsoverlast door het spoor dat het gebied in tweeën snijdt en is er langdurige leegstand vanaf oplevering in een nieuw

gebouwd kantoorpand op de kop van Spoorkamp. Ook zijn er al jarenlang niet-uitgegeven en niet-ontwikkelde kavels, zowel op Spoorkamp 1 (bovenspoors) als Spoorkamp 2 (benedenspoors). Dat bood de tijdelijke ruimte voor de 1e serie tiny houses. Spoorkamp 2 is uit de grondexploitatie gehaald wat betreft de economische ontwikkeling van dat deelgebied.

De gebiedsontwikkeling kent niet alleen een ruimtelijk-economische insteek, ook de druk op de lokale woningmarkt en de opgave om bepaalde gemeentelijke aandachtsgroepen passend te kunnen huisvesten is reden voor de voorgestelde integrale gebiedsuitwerking. Er bestaat een steeds verder oplopende behoefte aan diverse vormen van huisvesting voor verschillende doelgroepen. Enerzijds voor kwetsbare doelgroepen (o.a. beschermd wonen en pauzewoningen). Anderzijds voor andere doelgroepen (o.a. starters, studenten en ouderen). De maatschappelijke en financiële druk om deze groepen passende huisvesting te bieden neemt toe. Er wordt al langere tijd gezocht naar passende locaties in bestaand vastgoed, maar ook naar ontwikkelruimte voor nieuwbouw voor deze doelgroepen. Spoorkamp is één van de locaties die in deze zoektocht momenteel betrokken wordt. Daarnaast vraagt de behoefte aan (tijdelijke) huisvesting voor andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, studenten, urgente starters en statushouders om extra ruimte en aandacht. Hiertoe zijn zoals u weet ook op Spoorkamp 2 zeer recent tijdelijke *tiny houses* geplaatst en volgt er een voorstel voor realisatie van 250 tijdelijke hotelwoningen, conform raadsbesluit 2020-043 (24-9-2020). Verder kan deze integrale gebiedsontwikkeling bijdragen aan het versterken van het economisch profiel van de gemeente Nijkerk, met aandacht voor werklocaties en ook voor (tijdelijke) huisvesting van werknemers van Nijkerkse bedrijven.

Om dit integrale ontwikkelperspectief voor Spoorkamp te concretiseren, is er op meerdere aspecten een verkenning en onderzoek geweest. Dit heeft de Notitie Kantorenmarkt 2021 (bijlage) en het Gebiedsprofiel Spoorkamp 2021 (bijlage) opgeleverd, beiden in opdracht van de gemeente door Bureau BUITEN. Wij hebben nu besloten om op basis hiervan de volgende stappen te gaan zetten en een integrale gebiedsuitwerking ter hand te nemen. Wij doen dat voor drie te onderscheiden deelgebieden: Spoorkamp 1A, Spoorkamp 1B en Spoorkamp 2.



Spoorkamp 1A

Dit is het deelgebied waar alles in feite blijft zoals het nu bestemd is. De gemengde doeleinden (inclusief kantoren) bestemming blijft zoals die nu is en laat de ruimte voor toekomstige ontwikkelingen binnen die brede bestemming. Hier zijn nog vrije kavels uitgeefbaar. Hier blijft voldoende capaciteit over voor enkele nieuwe kantoren en voor de eventuele realisatie van een campusgebouw voor de Food Academy Nijkerk (FAN), waarin opleiden en foodgerelateerde product- en procesinnovatie samengebracht worden door het consortium van bij de FAN aangesloten Foodbedrijven en Aeres MBO. Hierdoor zal in dit gedeelte een krachtige economische profilering van Spoorkamp 1 blijven bestaan.

Spoorkamp 1B

Voor dit deelgebied waar de eerste fase tiny houses al langer staan willen wij de bestemming wonen voor doelgroepen gaan toevoegen. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor het realiseren van permanent benodigde woonvormen voor doelgroepen (o.a. starters, senioren, beschermd wonen en pauzewoningen), zowel in de bestaande bouw (met leegstand) als ook in de vorm van eventuele nieuwbouw. Een juiste programmering in tijdelijk en definitief wonen voor aandachtsgroepen wordt nog verder uitgewerkt hiervoor. Het is niet onze intentie om in dit deelgebied nog kantoren toe te voegen.

Spoorkamp 2

Voor dit deelgebied willen wij direct naast de al gerealiseerde fase 2 van de *tiny houses* ook de realisatie van 250 tijdelijke zelfstandige (hotel)woningen voor aandachtsgroepen (o.a. arbeidsmigranten en starters) mogelijk maken. De raad zal worden voorgesteld om de tijdelijke bestemming wonen voor maximaal 15 jaar voor dit doel planologisch mogelijk te maken. Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken is er eind vorig jaar een subsidie aanvraag ingediend. We zijn blij te kunnen melden dat we onlangs bericht kregen dat we een rijkssubsidie RHA (Regeling huisvesting aandachtsgroepen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) ontvangen van € 1 miljoen. In het voorstel om te komen tot realisatie van 250 tijdelijke zelfstandige (hotel) woningen zal nader op de inzet van deze middelen worden ingegaan, evenals op de mogelijke samenwerking met de Woningstichting Nijkerk (WSN).

Voor een ander gedeelte van Spoorkamp 2 gaan wij onderzoeken of hier, naast de bestaande kantoorbestemming, ontwikkelruimte kan worden gerealiseerd voor vestiging van bepaalde vormen van economische vrijetijdsbesteding (*leisure*) en in hoeverre de bestemming hiervoor moet worden aangepast.

Voor Spoorkamp 2 geldt dat wij denken dat het een verantwoorde keuze is om gezien de bevolkingsgroei en het ontwikkelperspectief van Nijkerk als een aantrekkelijke woongemeente een beperkt commercieel leisure aanbod toe te gaan voegen met beperkte ondergeschikte horeca. Er is een aantal aanvragen of interesse meldingen bekend van leisure-ondernemers naar de mogelijkheden van vestiging op Spoorkamp.

Overige ontwikkelingen

Tot slot een paar opmerkingen over een OV-punt. Landelijk worden OV-knooppunten met een goede ontsluiting steeds aantrekkelijker ten opzichte van andere locaties, onder meer voor kantoren maar

ook voor wonen en dienstverlening in de nabijheid. Ook een eventuele campus-ontwikkeling en de aanwezigheid van grote onderwijsinstellingen (Corlaer College, Accent) draagt bij aan versterking van die aantrekkelijkheid, net als de eventuele nabijheid van *urban leisure* functies. Om die reden betrekken wij bij deze uitwerking het denken over een toekomstig OV-punt. De gebiedsuitwerking zal wat ons betreft geen onomkeerbare maatregelen bevatten die de eventuele komst van een station/OV-hub onmogelijk maken. De eventuele komst van een OV-punt zal het (economische) profiel van dit centraal gelegen gebied beslist nog verder versterken en sluit aan bij de ambities vanuit het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort, de Mobiliteitsvisie en de Omgevingsvisie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze ontwikkeling een eigen ontwikkelproces zal krijgen en mogelijk in een veel later stadium zijn uitwerking zal krijgen.

Op een later moment, naar verwachting medio 2022, zullen wij uw raad een gebiedsbreed voorstel voor de geschetste gebiedsuitwerking doen, inclusief uitgangspunten, kaartmateriaal en bijbehorende aanpassingen in het bestemmingsplan van Spoorkamp.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de loco-secretaris,



de heer C.D.H. van Hoeve

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema