

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-065	Zaaknummer:	1064977
Onderwerp:	Afronding planprocedures woningbouw in Het Spaanse Leger, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het vaststellen van een bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en een duurzaamheidsvisie op basis waarvan het mogelijk is het gebied Het Spaanse Leger in Nijkerk te (her)ontwikkelen tot woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	15 september 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	--------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

1. Het college stelt de raad voor:
 1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
 2. Het ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
 3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
 4. Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 (NL.IMRO.0267.BP0159) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger
 5. Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020
 6. De duurzaamheidsvisie Het Spaanse Leger vast te stellen

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 agrarische percelen. Bij de vaststelling van het (actualiserend) bestemmingsplan voor het Spaanse Leger door uw raad op 24 april 2014 (raadsvoorstelnummer 2014-019, kenmerk 365088) 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 ons college is 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 (kenmerk 772310) is ons college 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 vervolgens in samenspraak met een aantal stakeholders vormgegeven, waarover wij u per brief van 28 maart 2017 informeerden (kenmerk 928210).

In onze brief aan uw raad 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 van 28 maart 2017 is vervolgens besproken in de raadscommissie van 18 mei 2017 waarin met name is doorgesproken over de kaderstellende rol van de 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 (raadsvoorstel 2017-081, kenmerk 1159262) waarbinnen de verdere uitwerking van een ontwikkeling van het Spaanse Leger kan worden vormgegeven. Op 14 december 2017 besloot uw raad op basis van dit voorstel:

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 opengehouden om in samenhang met een te wijzigen inrichting van de 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*

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 is met inachtneming van uw raadsbesluit van 14 december 2017 en in samenspraak tussen initiatiefnemers voor woningbouw (De Bunte Vastgoed Oost en Lithos Bouw & Ontwikkeling; inmiddels hebben zij de project-bv Spaanse Leger B.V. opgericht), gemeente en belanghebbenden verder gewerkt aan de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. Als gevolg van deze planuitwerking stelden wij uw raad voor opnieuw een kaderstellend besluit te nemen over de ontwikkeling van het Spaanse Leger in het algemeen en de inpassing van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b in het bijzonder. Op 18 april 2019 besloot uw raad (raadsvoorstel 2019-008, kenmerk 17869):

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 hoofdopzet 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.*

Na de besluitvorming van uw raad op 18 april 2019 is de inhoudelijke planuitwerking verder vormgegeven. De gesprekken met de diverse stakeholders zijn vervolgd en de formele planprocedures die benodigd zijn om woningbouw in het Spaanse Leger planologisch mogelijk te maken zijn voorbereid. Op 23 juni 2020 besloot ons college om het ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger en het beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger ter inzage te leggen. Wij informeerden belanghebbenden en uw raad hierover per brief van 29 juni 2020 (kenmerk 150055).

De diverse ontwerpstukken hebben inmiddels ter inzage gelegen, waarbij twee zienswijzen zijn ingediend. Na overleg met de indieners resteert allen een zienswijze bij het beeldkwaliteitplan. Daarmee is er een aanleiding ontstaan om het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door uw raad te laten vaststellen. Ook wordt u in het verlengde van uw kaderstellend besluit van 14 december 2017 voorgesteld een duurzaamheidsvisie op het plangebied vast te stellen.

Beoogd effect

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

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Nadere planuitwerking

Zoals in de inleiding van dit voorstel is beschreven zijn eerder (kaderstellende) besluiten door uw raad genomen over de realisatie van woningbouw in het Spaanse Leger. Met inachtneming van de inhoud van deze besluiten is het bouwplan voor het Spaanse Leger in de loop van 2019 en 2020 verder uitgewerkt, zijn definitieve afspraken met verschillende stakeholders (grondeigenaren en/of bewoners en bedrijven in het gebied) gemaakt en is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid.

Het nu voorliggend bestemmingsplan legt de basis voor de ontwikkeling van het Spaanse Leger planologisch vast. Gedurende de planuitwerking van de afgelopen jaren hebben verschillende eigenaren besloten aan te sluiten bij de planontwikkeling en daarmee hun gronden en/of vastgoed, passende binnen de oorspronkelijke opzet van het visiedocument Woonlandschap het Spaanse Leger, in te brengen. Vrijwel alle gronden die eerder als 'mogelijk te ontwikkelen' werden aangeduid, zijn onderdeel geworden van het nu voorliggend plan. Inmiddels zijn zo'n 15 hofjes ontstaan, die met als basis het stedenbouwkundig plan waarover uw raad in december 2017 besloot, zijn uitgewerkt.

Het inmiddels voorziene bouwplan voorziet in 316 woningen. Hiervan zal 35% sociale woningbouw zijn conform de uitgangspunten van de Woonvisie 2015+ en het kaderstellend raadsbesluit van 14 december 2017. Verder voorziet het plan in een gebalanceerd programma, waarbij nadrukkelijk is gestreefd naar het realiseren van een substantieel aandeel middeldure woningen in het plangebied. Hierin is geslaagd. Het percentage middeldure woningen (gebaseerd op de prijscategorieën van de Woonvisie 2020+) bedraagt 33%. De percentages goedkoop en duur zijn respectievelijk 35% en 32%.

Het overgrote deel van het plangebied zal worden bebouwd met grondgebonden woningen. Appartementen zijn voorzien in twee gebouwen langs de Amersfoortseweg (twee lagen met een kap, respectievelijk drie lagen met een kap) en bij de (nieuwe) entree van het plangebied nabij de Intratuin (vier en zes bouwlagen, daaronder een half verdiepte parkeergarage). De uitwerking van voorliggend stedenbouwkundig plan heeft in nauwe samenspraak tussen de initiatiefnemers en de gemeente plaatsgevonden, waarbij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken en positief heeft geadviseerd over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De nadere afstemming met diverse stakeholders heeft geleid tot overeenstemming over planuitgangspunten met diverse bewoners/omwonenden en bedrijven in het plangebied. Uitgangspunt is dat de bedrijven Kraay Nijkerk en Country Mill Horse Support zullen verhuizen naar bedrijventerrein De Flier, respectievelijk een locatie aan de Westkadijk. Conform het raadsbesluit van 18 april 2019 wordt daarnaast nog altijd gewerkt aan het planologisch mogelijk maken van een woning voor de familie Kraaij aan de Slichtenhorsterweg in Nijkerk.

Ook autobedrijf Heining zal verhuizen naar een locatie buiten het Spaanse Leger. Intratuin Nijkerk blijft in het gebied gevestigd, maar zal door een grondruil met de initiatiefnemers voor woningbouw een rechthoekig kavel verkrijgen, krijgt een nieuwe toegang vanaf de nieuwe hoofdontsluiting van het plangebied op de Amersfoortseweg, zal haar buitenterrein opnieuw inrichten en enkele bouwkundige aanpassingen verrichten. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit direct planologisch mogelijk gemaakt.

De huidige ontsluiting van het gebied het Spaanse Leger vanaf de Barneveldseweg zal worden afgesloten met een speedgate. Alleen bevoorradend verkeer van de Intratuin kan van deze ontsluiting gebruik maken. Rondrijden van vrachtverkeer door het gebied of via de parkeerplaats van de Intratuin wordt op deze manier voorkomen. De diverse milieukundige onderzoeken die het laatste jaar in definitieve vorm zijn uitgevoerd, tonen aan dat het woningbouwplan milieukundig uitvoerbaar is. In de overgang tussen de spoorlijn Amersfoort-Zwolle en het plangebied zal over het overgrote deel van het plangebied voorzien worden in een geluidscherm van 1,5 meter hoogte, teneinde akoestisch een goed woon- en leefklimaat in het plangebied te borgen.

Verloop bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 biedt het planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling van het gebied Het Spaanse Leger tot stand kan worden gebracht. Het plan is een zogeheten flexibel bestemmingsplan dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied. De planopzet is daarbij niet gedetailleerd vastgelegd; het plan biedt ruimte voor een flexibele planuitwerking waarbij in het bestemmingsplan de ruimtelijke en functionele dragers van het plan wel zijn vastgelegd. Hierbij moet gedacht worden aan de hoofdwegenstructuur, de waterpartijen, de groenstructuren, het maximaal aantal woningen van 325, hoogten van woningen, etc. In combinatie met het beeldkwaliteitplan dat ook is opgesteld is een zorgvuldige planuitwerking en een duurzame instandhouding van de beoogde kwaliteit in het plangebied geborgd. Bestaande functies in het gebied worden in dit bestemmingsplan ook bestemd, zodat voorkomen wordt dat in het plangebied meerdere bestemmingsplannen van kracht zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 2 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen bij onderhavig bestemmingsplan wordt de omgang met de ingediende zienswijze(n) beschreven. In de notitie wordt ook ingegaan op de (zogeheten ambtshalve) aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen gewijzigd vast te stellen.

- *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 is geborgd door het sluiten van anterieure overeenkomsten met de verschillende initiatiefnemers. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

- *Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 (NL.IMRO.0267.BP0159) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger*
- *Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020*

Het beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger legt de beoogde beeldkwaliteit van de toekomstige woningbouw en de (overgangen naar) openbare ruimte vast. Het geeft op een aantal essentiële punten de kaders om de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in het Spaanse Leger te borgen. Het biedt de toekomstige bewoners daarnaast de garantie dat zij in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving komen en blijven wonen. Het beeldkwaliteitplan biedt de gemeente en adviesorganen als de CRK, naast het bestemmingsplan, een kader waaraan de uitwerking van het woningbouwplan te zijner tijd getoetst kan worden.

Initiatiefnemers voor woningbouw en de gemeente hebben inmiddels vastgelegd de verdere planuitwerking te laten begeleiden door een kwaliteitsteam, waarvan de gemeentelijk stedenbouwkundige, een afgevaardigde van de CRK en de stedenbouwkundige die namens de initiatiefnemers het stedenbouwkundig plan heeft gemaakt het hart vormen. Het team is inmiddels operationeel en zal bij de planuitwerking toezien op het realiseren van de ruimtelijke kwaliteit die in het voortraject is beoogd. Een zelfde systematiek is eerder toegepast bij de uitwerking van Woonpark Hoevelaken.

De inhoud van het beeldkwaliteitplan is afgestemd op de regels uit het ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020. Het beeldkwaliteitplan is ook gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Bij het beeldkwaliteitplan is uiteindelijk één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt behandeld in de Notitie zienswijzen en plaanpassingen. Het voorstel is om het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet.

- *De duurzaamheidsvisie Het Spaanse Leger vast te stellen*

Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij de ontwikkeling van Het Spaanse Leger heeft uw raad op 14 december 2017, toen u besloot over de kaders waarbinnen woningbouw in Het Spaanse Leger verder zou worden uitgewerkt, besloten dat gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het plangebied een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld dient te worden. Uit deze visie moet blijken op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzame woonwijk waarin in ieder geval zou moeten worden vastgelegd dat per saldo energieneutrale bebouwing of beter wordt gerealiseerd en dat de woningbouw gasloos wordt gerealiseerd.

In de duurzaamheidsvisie Het Spaanse Leger die in samenspraak tussen de gemeente en initiatiefnemers tot stand is gekomen wordt ingegaan op zaken als het groene/duurzame karakter van de nieuwe woonwijk en hoe de planopzet hieraan bijdraagt, de invulling van het energievraagstuk voor de woningen (gasloos, voorzien van warmtepompen, zonnepanelen, warmteterugwinsystemen en laagtemperatuur vloerverwarming), hoe de woningen duurzaam worden opgericht, de natuurinclusiviteit van de wijk en hoe de sociale duurzaamheid in de wijk wordt geborgd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Het plangebied is, met uitzondering van de bestaande openbare ruimte, niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen verhaalt door met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten te sluiten. Conform uw raadsbesluit van 18 april 2019 (2019-008) wordt een bedrag van € 275.000,- in mindering gebracht op de door de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het plangebied te betalen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen in het kader van hun bijdrage aan de verbetering van de infrastructuur in het Spaanse Leger.

De reconstructie 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. Het ontwerp van deze reconstructie is inmiddels (besteks)gereed en aanbesteding wordt voorbereid.

Communicatie

Bewoners van en bedrijven gevestigd in het gebied het Spaanse Leger en andere belanghebbenden zijn in de afgelopen jaren op de hoogte gebracht van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Zo is een algemene informatiebijeenkomst 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 inloopbijeenkomsten hebben sinds de start van het planproces vele overleggen tussen initiatiefnemers en/of gemeente met bewoners van of bedrijven uit het Spaanse Leger plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan kan op steun van bewoners en overige belanghebbenden rekenen. Met de mensen die eerder hebben aangegeven zorgen te hebben over de invulling van het plangebied en/of de overgang van de te ontwikkelen woonerven naar hun woon- en leefomgeving is en wordt het gesprek door de initiatiefnemer, al dan niet in samenspraak met de gemeente, voortgezet. Ook na afronding van de diverse planprocedures.

Over de ter inzage legging van de diverse ontwerpstukken zijn omwonenden en bedrijven in/nabij het plangebied, evenals uw raad, geïnformeerd per brief. Omwonenden/bedrijven zijn gewezen op de mogelijkheid om, desgewenst, een zienswijze in te dienen en over de stukken die ter inzage liggen en een afspraak te maken met de gemeente/initiatiefnemer om een nadere uitleg over de stukken te krijgen. Door twee indieners is hier gebruik van gemaakt. Na overleg met de indieners resteert één zienswijze (bij het beeldkwaliteitplan) die wordt behandeld in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

Gedurende de verdere uitwerking van de plannen en voorbereiding van fysieke werkzaamheden zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken, bijvoorbeeld als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte, de fasering, uitvoering van de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden, etc. Corona-maatregelen hebben het betrekken van belanghebbenden niet gehinderd. Kleinschalige overleggen met betrokkenen konden fysiek, danwel digitaal plaatsvinden en zullen ook de komende tijd op deze wijze plaatsvinden.

Vervolg

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er (uiteindelijk) geen zienswijzen resteren bij het bestemmingsplan is de verwachting dat er ook geen beroep zal worden ingesteld bij de Raad van State en dat het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk wordt.

Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Als uw raad conform onderhavig voorstel overgaat tot vaststelling van de diverse documenten kunnen deze stukken voor het einde van het jaar onherroepelijk zijn. In dat geval zal begin 2021 gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied, de aanpassing van de kruising Amersfoortseweg-Tinbergenlaan en de verkoop van de eerste fase van de woningbouw. Medio 2021 is start bouw dan denkbaar. Afhankelijk van de marktontwikkelingen zal het plangebied de komende jaren in diverse fasen worden ontwikkeld.

Bijlagen

- Notitie zienswijzen en planaanpassingen Het Spaanse Leger, Nijkerk
- Ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020
- Verkavelingskaart/Stedenbouwkundig plan Het Spaanse Leger juni 2020
- Beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger
- Duurzaamheidsvisie Het Spaanse Leger

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-065

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 september 2020 “Afronding planprocedures woningbouw in Het Spaanse Leger, Nijkerk”;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
4. Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 (NL.IMRO.0267.BP0159) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Het Spaanse Leger
5. Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020
6. De duurzaamheidsvisie Het Spaanse Leger vast te stellen

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Pro forma ingediende beroepen zijn niet toegestaan. In het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 15 oktober 2020

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA