

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: A. Gijlers
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 2903
Barneveld, 30 juni 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen**

Gevraagde beslissing:

1. de raad te informeren over de stand van zaken omtrent woningbouw en supermarkten Garderen conform bijgevoegde raadsmemo;
2. De locaties Peerdse Barg en zuidzijde Kruimelstaete benoemen als no regret locaties voor woningbouw.

1. Inleiding

Vorig jaar is de Dorpsvisie Garderen opgeleverd, waarin het dorp haar visie heeft gegeven op woningbouw in Garderen. Ons huidige beleid biedt echter geen ruimte meer voor grootschalige woningbouw aangrenzend aan het dorp, terwijl er wel plannen hiervoor liggen van initiatiefnemers. Dat wringt, te meer omdat er in Garderen de laatste jaren te weinig gebouwd is.

Vanuit de raad zijn vragen gesteld over hoe uw college de woningbouw in Garderen denkt te bevorderen. In dit voorstel wordt u dat uiteengezet en wordt een voorstel gedaan hoe de raad te informeren.

2. Beoogd effect

Het informeren van de raad over uw aanpak de woningbouw in Garderen te bevorderen. Het aanwijzen van een aantal locaties die geschikt zijn voor woningbouw.

3. Argumenten

1.1 Met de memo wordt tegemoet gekomen aan het verzoek vanuit de raad om informatie

Vanuit de raad is een aantal malen gewezen op de noodzaak van woningbouw voor de kern Garderen. Uw college heeft deze noodzaak onderschreven. Samen met een afvaardiging uit het dorp Garderen wordt momenteel gewerkt aan een visie, die als beleidskader kan dienen om plannen van initiatiefnemers te kunnen beoordelen. Dit beleidskader moet duidelijkheid gaan bieden over woningbouw voor de periode tot 2040 en loopt daarmee vooruit op de Omgevingsvisie. Het huidige beleidskader is daartoe ontoereikend. Omdat de Omgevingsvisie nog even op zich laat wachten, dient deze visie ter overbrugging. In bijgevoegde memo wordt de raad bijgepraat over de stand van zaken omtrent deze deelvisie en de vervolgaanpak.

2.1 Het aanwijzen van woningbouwlocaties voor Garderen is urgent

Zoals gesteld is de noodzaak tot woningbouw voor Garderen urgent. In Garderen zijn cq worden de laatste grotere ontwikkellocaties (locatie Kloezevan, locatie de Koepel) opgeleverd. Lopende is het proces omtrent de inbreidingslocatie van H.C. Bosstraat, waar wij als gemeente met de schoollocatie inzitten. Voor het overige zijn er geen grotere locaties meer voor handen, terwijl de behoefte er wel is. Het dorp Garderen gaat daarbij uit van een getal van 15 woningen per jaar (Dorpsvisie, 2022). Onze Hoofdlijnennotitie (2021) sluit daarop aan met 300 woningen tot 2040 (op 8.000 woningen totaal in gemeente Barneveld en spreidingsscenario). Er is daarom urgentie om meer locaties als zachte plancapaciteit beschikbaar te hebben.

2.2. Het benoemen van de twee no regret locaties achten wij beleidsmatig te motiveren.

De locaties Peerdse Barg en zuidzijde Kruimelstaete zijn respectievelijk in gebruik als recreatiebedrijf en als agrarische grond.

Voor de 'Peerdse Barg is derhalve sprake van transformatie van een recreatiebedrijf. Vanuit recreatief oogpunt is er geen aanleiding om dit bedrijf te transformeren, maar vanuit een stuk dorpsuitbreiding zien we juist wel perspectief in transformatie. Nu vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief geen bezwaar bestaat tegen een zekere wooninvulling vanuit dat perceel (wel met randvoorwaarden) zien wij beleidsmatig ruimte voor transformatie.

Voor de locatie zuidzijde Kruimelstaete geldt een andere afweging, namelijk realisatie van een specifiek woonmilieu. Door op deze plaats huisvesting te realiseren voor ouderen, biedt dat in potentie een bredere

basis onder de voorzieningen van Kruimelstaete. In de uitwerking dient dit verder gestalte te krijgen, maar omdat de locatie stedenbouwkundig en landschappelijk onder voorwaarden zicht leent voor woningbouw, adviseren wij ook deze locatie aan te merken als no regret locatie.

2.3. Voor beide locaties zijn initiatieven, die kunnen worden opgepakt.

Voor beide locaties zijn in het verleden vooronderzoeken ingediend. Deze vooronderzoeken zijn destijds in toen nog het planatelier, waarbij voor beide de uitkomst was mogelijkheden te zien voor woningbouw, maar waarin niet is meegegaan vanwege het ontbreken van een passend beleidskader.

Met de visie wordt daarin voorzien en kunnen beide plannen opnieuw worden opgepakt. Met het aanwijzen van deze locaties als no regret locatie geeft u aan dat woningbouw op deze locaties beginsel aanvaardbaar is, maar neemt u geen concreet besluit over de plannen voor deze locaties. Die plannen moeten de reguliere procesgang van intaketafel en omgevingstafel doorlopen om beoordeeld te worden en uiteindelijk ter besluitvorming aan uw college te worden voorgelegd evenals dat met andere woningbouwinitiatieven van derden ook het geval is.

4. Kanttekeningen

2.1. Het vooruitlopen op beleid heeft juridische risico's.

Hoewel we ambtelijk gezien beleidsmatig ruimte zien voor het oppakken, is er altijd een risico. Dat risico is klein, omdat er nog sprake is van doorlooptijd voor de definitieve besluitvorming op eventuele verzoeken en de daarop nog volgende planologische procedure. Op het moment van het nemen van een planologisch besluit zal het beleidskader van kracht zijn.

5. Financiën

Voor het opstellen van de visie en het uitvoeren van onderzoeken wordt in aantal gevallen gebruik gemaakt van externen. De deelvisie wordt opgesteld door het bureau SAB, het bureau dat ook de Omgevingsvisie opstelt. De kosten hiervoor worden gedekt vanuit het budget van de Omgevingsvisie.

Verder worden er kosten gemaakt voor het opstellen van een distributieplanologisch onderzoek. Deze kosten worden gedekt vanuit het budget voor gebiedsgericht werken.

Mogelijk dat een deel van de kosten gedekt kunnen worden vanuit het aanstaande traject omtrent GEUS.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Het opstellen van een deelvisie voor wonen en supermarkten is een uitvloeisel van de gebiedstafel en wordt samen met een klankbordgroep, bestaande uit leden van Plaatselijk Belang en een aantal betrokken inwoners van Garderen opgepakt. Er zijn tot nog toe twee overleggen geweest met deze klankbordgroep, die in constructieve sfeer zijn verlopen. De klankbordgroep blijft betrokken tot de definitieve vaststelling van de visie door de raad.

Verder worden gedurende het traject ook stakeholders, zoals grondeigenaren en de beide supermarkten, betrokken.

b) Communicatie

Met bijgaande memo wordt richting de raad de stand van zaken aangegeven.

Het proces voorziet verder in tervisielegging van de ontwerpvisie. Dit zal via de geëigende kanalen bekend worden gemaakt. Onderdeel van de tervisielegging is een informatieavond in Garderen, waarbij een toelichting wordt gegeven op de ontwerpvisie.

7. Uitvoering

Planning:

De planning is erop gericht om deze deelvisie ter vaststelling aan te kunnen bieden aan de raad van 13 december 2023.

Evaluatie/controles v.t.

8. Bijlagen

- Raadsmemo d.d. 30 juni 2023

Raadsmemo

Datum: 30 juni 2023

Onderwerp: Stand van zaken visie woningbouw Garderen

Ter attentie van: De Raad

Afzender: College van Burgemeester en Wethouders

Portefeuillehouder B. Wijnne

Mail behandelaar a.gijlers@barneveld.nl Telefoonnummer 0342 495607

Samenvatting

Voor de kern Garderen wordt vooruitlopend op de Omgevingsvisie een deelvisie gemaakt over de woningbouwmogelijkheden (en de mogelijkheden tot verplaatsing van supermarkten) in Garderen. Dit memo bevat de stand van zaken van dat proces en schetst het vervolgtraject.

Doel

In uw raad zijn vragen gesteld over woningbouw van Garderen en is gewezen op het belang van woningbouw voor Garderen. Met deze memo informeren wij u tussentijds over onze aanpak.

Inleiding

Vorig jaar is de Dorpsvisie Garderen opgeleverd, waarin het dorp haar visie heeft gegeven op woningbouw in Garderen. Ons huidig beleid biedt echter geen ruimte meer voor grootschalige woningbouw aangrenzend aan het dorp. De woningbouwproductie in de kern dreigt hierdoor te stagneren, terwijl er wel plannen liggen van initiatiefnemers voor woningbouw aangrenzend aan het dorp.

De ruimte om af te wijken van het beleid op ad hoc basis is marginaal omdat de provinciale (en ook gemeentelijke) kaders strikt zijn vanuit oogpunt bescherming landschapswaarden en natuurwaarden rondom Garderen. Dat vraagt derhalve een zorgvuldige integrale afweging.

De Omgevingsvisie is daar bij uitstek het document voor. Omdat deze in de tijd echter nog wat op zich laat wachten, hebben wij gemeend om vooruitlopend op deze visie een deelvisie te maken voor Garderen om een beleidsmatig kader te hebben om woningbouwaanvragen adequaat te kunnen afhandelen. In het kader van gebiedsgericht werken hebben we met Plaatselijk Belang afgesproken om dit gezamenlijk te doen.

Aanpak

De aanpak is erop gericht duidelijkheid te geven waar wij als gemeente Barneveld ruimte willen bieden voor woningbouw in Garderen. In onze aanpak onderscheiden wij een aantal stappen:

Stap 1: vitaliteit

Kleine kernen mogen groeien vanuit oogpunt vitaliteit, zo is ondermeer afgesproken in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Voor de Veluwe geldt van oudsher een wat striktere benadering, al lijkt er met het nieuwe provinciale coalitieakkoord wat meer ruimte te komen voor groei in ook de kleinere kernen. Ook de mogelijkheid in de toekomst om voorrang te kunnen geven aan inwoners van Garderen bij nieuwbouw, zien we in deze als een positieve ontwikkeling.

Met een afvaardiging vanuit het dorp Garderen (hierna: klankbordgroep) hebben we gesproken over wat vitaliteit is voor een kern als Garderen, waar de knelpunten zitten voor Garderen en wat er nodig is om Garderen vitaal te krijgen en welke rol woningbouw daar in kan spelen.

Het bureau SAB, dat ook onze Omgevingsvisie gaat opstellen, is bezig met de vertaalslag wat dat betekent voor aantallen toe te voegen woningen aan Garderen.

Vooralsnog gaan we daarbij uit van de ca. 15 woningen per jaar, zoals benoemd in de Dorpsvisie. Dit sluit aan bij de 300 woningen die benoemd staan voor Garderen tot 2040. in door u vastgestelde Hoofddijnennotitie (2021) (spreidingsvariant bij 8.000 toe te voegen woningen voor de gehele gemeente). Van deze 300 woningen is iets meer dan grofweg de helft al weggezet in projecten die recent zijn opgeleverd of in uitvoering zijn, inbreidingslocaties, no regret locaties (zie hierna) en jaarlijks kleine toevoegingen (projecten van 1 a 2 woningen).

Tegelijkertijd zijn we in gesprek met het dorp voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek, zoals dat eerder ook heeft plaatsgevonden in andere kleine kernen zoals Stroe.

Stap 2: waarden

Garderen kent veel waarden, die vaak ook beschermd zijn. Daar dienen we als gemeente zorgvuldig mee om te gaan en rekening mee te houden bij woningbouwplannen.

Wij hebben een eigen analyse gemaakt van belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Op basis daarvan hebben een groslijst gemaakt van locaties, die zich ons inziens onder bepaalde condities lenen voor woningbouw. Deze groslijst is besproken met de klankbordgroep.

Deze groslijst wordt momenteel omgezet naar een lijst met voorkeurslocaties, waarbij ook het laadvermogen van deze voorkeurslocaties en randvoorwaarden bepaald worden. Een tweetal locaties trekken we naar voren als zogeheten no regret locaties: locaties die geschikt zijn voor woningbouw en die wij beleidsmatig als te verantwoorden beschouwen. Het gaat om de volgende locaties:

- Locatie Peerdse Barg, transformatie van het recreatiebedrijf
- Locatie perceel zuidzijde Kruimelstaete: woningbouw gericht op ouderen.

Deze locaties zullen nog het proces van vooronderzoek en principeverzoek doorlopen om daarmee ook de juiste randvoorwaarden voor woningbouwontwikkeling mee te geven.

Stap 3: visie

In deze stap brengen we stap 1 en 2 samen en wordt de visie daadwerkelijk geschreven. Het bureau SAB gaat hiermee aan de slag. In deze stap vindt ook afstemming plaats met de klankbordgroep en met stakeholders zoals grondeigenaren.

Supermarkten

In de visie wordt ook ingegaan op het onderwerp supermarkten. Beide supermarkten oriënteren zich momenteel op hun toekomst, waarbij voor de Coöp geldt dat deze wordt opgenomen in de Plus-formule.

Met beide supermarkten zijn wij in gesprek, waarbij ook de mogelijkheden worden gezien van een nieuwe locatie. In dat kader voert het bureau DTNP

een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit om inzicht te geven in het supermarktpotentieel van Garderen en de randvoorwaarden om dat potentieel op een goede wijze in te vullen. Ondermeer wordt daarbij ook gekeken naar locatie-aspecten.

In de kern Garderen leeft de wens van één volwaardige goed geoutilleerde supermarkt in plaats van de huidige twee kleinere supermarkten. Dat heeft ook onze voorkeur. We zijn onze rol in deze echter als faciliterend: het is aan betrokken partijen zelf om hier het initiatief in te nemen. Wij zullen hierin kaderstellend en faciliterend acteren.

Vervolg

Hoewel er sprake is van tijdelijk beleid ter overbrugging naar de Omgevingsvisie, moeten ook hier de geëigende procedures worden doorlopen.

Dat houdt dat de beslisbevoegdheid ligt bij uw raad. En dat voorbereidend op uw besluitvorming een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar zienswijze op deze deelvisie te geven.

We hebben eerder in Garderen bij de presentatie van de Dorpsvisie onze visie gegeven op woningbouwlocaties. Onderdeel van het proces is dat we teruggaan naar Garderen om de visie te presenteren en toe te lichten.

Qua planning betekent dat wij uw raad de deelvisie ter vaststelling willen aanbieden voor de raadsvergadering van 13 december 2023.