

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: A.Gijlers@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3460
Barneveld, 21 mei 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Vaststelling van de Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen**

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de kern Garderen is een ruimtelijke visie opgesteld op de onderwerpen woningbouw en supermarkten. De deelvisie geeft de gewenste ambitie aan voor wat betreft het aantal te bouwen woningen en wijst locaties hiervoor aan. Voor de supermarkten is een beleidskader geformuleerd. Dit voorstel voorziet in vaststelling van dit voorgenomen beleid.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen/Participatieverslag deelvisie Garderen.
2. De Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen gewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding

Voor de kern Garderen is vooruitlopend op de Omgevingsvisie een deelvisie gemaakt over de woningbouw-mogelijkheden en de mogelijkheden tot verplaatsing van supermarkten in Garderen. Wij hebben u met een raadsmemo d.d. 30 juni 2023 geïnformeerd over onze aanpak.

In het kader van gebiedsgericht werken hebben gemeente en dorp elk vanuit hun eigen rol in 2023 gewerkt aan het opstellen van de Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen (hierna "Deelvisie Garderen"). Dat heeft geresulteerd in een concept ontwerp Deelvisie Garderen, die wij op 14 december 2023 gepresenteerd hebben tijdens een informatiebijeenkomst in de Wardborg. Op 9 januari 2024 hebben wij ingestemd met de ontwerp Deelvisie Garderen en de terinzagelegging hiervan.

Vanaf 26 januari 2024 lag de ontwerp Deelvisie Garderen zes weken ter inzage. Hierop zijn in totaal 38 zienswijzen ingediend. Tevens hebben we overleg gevoerd met de provincie Gelderland, hetgeen geleid heeft tot een positieve reactie.

Dit voorstel dient ter vaststelling van de Deelvisie Garderen inclusief een afweging van alle ingediende zienswijzen en de provinciale overlegreactie.

2. Door de raad gestelde kaders

De Deelvisie Garderen loopt vooruit op de gemeentelijke Omgevingsvisie, die in voorbereiding is. Belangrijke kaders voor deze Deelvisie zijn de door u vastgestelde Hoofdlijnennotitie (2021) en de Notitie Cultuurhistorisch beleid (2018). Niet vastgesteld door uw raad, maar wel een belangrijk vertrekpunt is het Dorpsperspectief Garderen (2022) geweest.

3. Effect

Met deze Deelvisie Garderen geven wij richting ontwikkelende partijen duidelijkheid over welke mogelijkheden wij zien voor woningbouw in en rondom Garderen en onder welke voorwaarden dat kan plaatsvinden. Wij beogen hiermee de woningbouw in Garderen te bevorderen met een continue bouwstroom van gemiddeld 15 toe te voegen woningen per jaar in de periode 2021-2040. Wij nemen hierin op dit moment een faciliterende rol, omdat er voldoende initiatieven vanuit de markt verwacht worden.

Daarnaast bieden wij duidelijkheid richting de twee supermarkten in Garderen over welke ontwikkelingsruimte wij zien voor hen. Anders dan bij het onderwerp woningbouw zien wij de verplaatsing van supermarkten niet als een rechtstreeks gemeentelijk belang. Het is aan de betrokken partijen zelf of ze van het afwegingskader gebruik willen maken.

4a. Argumenten

1.1. De participatie is goed verlopen in overeenstemming met het eigen participatiebeleid

Bij het opstellen van de Deelvisie Garderen is gewerkt volgens de uitgangspunten van het eigen participatiebeleid. Op basis van de participatieladder is er sprake van participatietrede 3.

Belangrijk vertrekpunt voor de Deelvisie is het Dorpsperspectief Garderen geweest, dat in een interactief proces tussen Plaatselijk Belang Garderen en inwoners tot stand is gekomen. De daarin opgenomen wensen van 15 tot 20 woningen per jaar en doelgroepen zijn zo veel als mogelijk overgenomen. Voor de totstandkoming van deze visie hebben we gebruik gemaakt van een klankbordgroep, waarvoor inwoners van Garderen zich konden aanmelden. Deze heeft in vier sessies meegedacht en gereflecteerd op ambtelijke stukken. Verder is de Deelvisie gepresenteerd tijdens een drukbezochte informatieavond in december 2023, waarbij mensen zijn uitgenodigd om hun mening kenbaar te maken op de ontwerpvisie middels een zienswijze. Zie verder ook het participatieverslag (hoofdstuk 2) in de bij dit voorstel behorende Nota zienswijzen / participatieverslag deelvisie Garderen (hierna: "Nota Zienswijzen").

1.2. De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

In de Nota Zienswijzen zijn de ingekomen 38 zienswijzen volgens onze vaste werkwijze samengevat en inhoudelijk behandeld. We hebben daarbij de thema's die vaker benoemd worden gebundeld en eerst als zelfstandig thema behandeld om inzicht te geven in de hoofdlijnen van alle zienswijzen.

De zienswijzen zijn op waarde beoordeeld en gezien vanuit de opgaven waarvoor we staan als het gaat om woningbouw in de gemeente Barneveld en de kern Garderen. Daar waar – alles overwegende – tegemoet kon worden gekomen aan de zienswijzen, is dat ook gedaan ter bevordering van het draagvlak voor de visie. Daarbij hebben we overigens nadrukkelijk het besef dat ruimte bieden voor ontwikkelingen vanuit oogpunt van algemeen belang tot keuzes leidt die onherroepelijk ook individuele belangen raken.

1.3. De zienswijzen leiden tot bijstelling van de ontwerp Deelvisie Garderen

De zienswijzen bevatten een brede variëteit aan thema's. Vooruitlopend op de terinzagelegging hebben wij bureau Goudappel opdracht gegeven aanvullend onderzoek te doen op het thema verkeer naar aanleiding van de uitkomsten van de informatieavond in december 2023. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende ecologische check uitgevoerd door de OddV. Verder is vanuit alle betrokken interne disciplines gekeken naar de ingebrachte onderwerpen. Dit heeft geleid tot de volgende uitkomsten op hoofdlijnen:

1. Voor wat betreft de aantallen woningen stellen wij voor vast te houden aan het aantal van 300 woningen in de periode 2021-2040, zijnde gemiddeld 15 woningen per jaar.
2. Het uitgevoerde verkeersonderzoek laat zien dat het verkeersnetwerk nu al zwaar belast is. Dat is ons bekend en daar wordt ook actie op ondernomen. Het onderzoek vormt voor ons daarom geen aanleiding om de ambities t.a.v. woningbouw bij te stellen. Wel zijn er op gebiedsniveau maatregelen nodig, onder meer ter ontsluiting van de verschillende potentiële woningbouwlocaties.
3. De ecologische check geeft wat ons betreft geen aanleiding om de ambities t.a.v. woningbouw bij te stellen. Wel maken we op gebiedsniveau op één locatie een andere keuze. Zie hierna onder 4.
4. Wij stellen voor de status van het zoekgebied Noord af te waarderen. Er lijken op dit moment te veel ecologische, verkeerskundige en landschappelijke obstakels te zijn om te komen tot substantiële woningbouw die qua maat en schaal als een op zichzelf staand uitbreidingsgebied zou moeten worden behandeld. Het is evenwel ook te vroeg om de conclusie te trekken dat hier nooit substantieel gebouwd kan worden. Wij zien echter op dit moment betere mogelijkheden voor een kleiner programma mits aansluitend op de woonbehoefte (betaalbaarheid).
5. We stellen voor om een prioritering aan te brengen om daarmee ook duidelijkheid te geven richting betrokken partijen. In onze raadsmemo d.d. 30 juni 2023 hebben we u aangegeven aan de slag te gaan met de zoekgebieden Zuid 3 en Zuid 4. Daarnaast geven wij prioriteit aan de aanpak van de inbreidingslocatie Dr. H.C. Bosstraat. Dit kan wat ons betreft samen opgaan met ontwikkeling van het zoekgebied West, omdat we mogelijkheden tot verbinding zien tussen deze twee projecten. Daarna zien wij ruimte voor het ontwikkelen van zoekgebied Zuid 1. Essentie is te komen tot een continue bouwstroom met de "juiste" woningen. De prioritering staat of valt met het kunnen maken van goede afspraken hierover. Hiermee bieden we duidelijkheid, zonder dat we daarbij de regie uit handen geven.
6. Als alternatieve uitbreidingsmogelijkheid heeft vakantiepark De Wildekamp de omzetting van dit vakantiepark naar permanente bewoning ingebracht. Wij staan hier negatief tegenover en handhaven ons standpunt dat we geen parken omzetten naar permanente bewoning.

Voor een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Nota Zienswijzen.

2.1. De visie biedt het noodzakelijke kader om te komen tot de gewenste woningbouw voor Garderen

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid biedt op dit moment 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 daarom een zorgvuldige integrale afweging en daar voorziet de Deelvisie Garderen in. Uit overleg met de provincie Gelderland is gebleken dat zij met de Deelvisie kunnen instemmen.

2.2. De zienswijzen geven aanleiding om de Deelvisie Garderen gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen geven op diverse aspecten aanleiding om de Deelvisie Garderen gewijzigd vast te stellen. Onder punt 1.3. zijn de hoofdlijnen van de wijzigingen benoemd. Dit zijn niet de enige wijzigingen. Voor een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Nota Zienswijzen.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

2.1. Het is onwenselijk om zo veel woningen toe te voegen aan Garderen.

In veel zienswijzen is ingegaan op de woningbehoefte en zijn vraagtekens gezet bij het aantal van 300 woningen in de periode 2021-2040 en of dit niet te veel is voor Garderen. Het verkeersonderzoek van Goudappel geeft hieraan ook voeding door te stellen dat het verkeersnetwerk nu al zwaar belast is.

Het aantal van 300 woningen komt echter niet uit de lucht vallen. Zowel in het Dorpsperspectief Garderen als in de gemeentelijke Hoofdlijnennotitie is hiervoor grond te vinden. Daarnaast heeft u in het kader van de totstandkoming van de Omgevingsvisie ook gesproken over meer spreiding van de woningbouwopgaaf van de gemeente Barneveld over ook de kleine kernen. Een aantal van 300 woningen sluit ook hierop aan. Op basis van de nu beschikbare informatie kiezen wij om uit te gaan van dit aantal en daartoe ook een bijpassende ruimtereservering te doen met de aangewezen zoekgebieden.

5. Alternatieve scenario's

We hebben deze Deelvisie Garderen opgesteld om de woningbouw die wij nodig achten om de vitaliteit van de kern Garderen te versterken ook ruimtelijk mogelijk te maken.

Een alternatief is om geen specifieke of beperktere visie vast te stellen en met name in te steken met de mogelijkheden die Garderen nu heeft, zoals de diverse inbreidingsprojecten binnen de kom en de mogelijkheden op grond van het functieveranderingsbeleid in het buitengebied, aangevuld met minder zoekgebieden. Dit alternatieve scenario kan worden uitgebreid met een variant waarin actief wordt gekeken naar mogelijkheden tot verkleuring van ander vastgoed (bijvoorbeeld omzetting van vakantieparken naar permanente bewoning). Hiermee wordt de kans kleiner dat we de aantallen woningen halen, zoals wij die beogen met deze Deelvisie en verwachten wij minder de beoogde doelgroepen te kunnen bedienen.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

Bij de totstandkoming van de Deelvisie Garderen heeft participatie plaatsgevonden conform trede 3. Verwezen wordt daarvoor naar de Nota Zienswijzen. Richting vaststelling van de Deelvisie is een excursie georganiseerd voor uw raad, waarbij indieners van zienswijzen ook zijn uitgenodigd om hun zienswijze met u te delen. Bij uitwerking naar concrete woningbouwinitiatieven door ontwikkelende partijen hebben zij ook participatie toe te passen conform het gemeentelijke Participatiebeleid.

b) Communicatie:

De indieners van zienswijzen zijn geïnformeerd over het traject tot vaststelling van de Deelvisie Garderen. Na besluitvorming door uw raad volgt de definitieve beantwoording van zienswijzen. De Deelvisie wordt bekend gemaakt op de reguliere wijze en via enkele (social media) kanalen in het dorp Garderen zelf.

7. Proces

De Deelvisie Garderen zal na vaststelling bekend worden gemaakt en vormt dan het toetsingskader voor eventuele initiatieven tot woningbouw c.q. plannen van supermarkten.

De Deelvisie Garderen wordt op termijn ingevoegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

8. Financiële gevolgen

De Deelvisie Garderen heeft geen financiële consequenties. De visie dient als beleidsmatig kader voor initiatieven van derden.

9. Risico's

Vaststelling van de visie leidt niet tot specifieke risico's, bijvoorbeeld op het gebied van nadeelcompensatie (voorheen planschade). Dat laatste is pas aan de orde bij concrete vergunningverlening.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

- nota Zienswijzen / Participatieverslag Deelvisie Garderen
- Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen (vast te stellen exemplaar)