

Onderwerp: **Kaderstellend voorstel woningbouwlocatie Barneveld Noord**

---

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Akkoord te gaan met de kaders op het gebied van de ruimte, volkshuisvesting en duurzaamheid zoals geformuleerd in paragraaf 4.1 van het raadsvoorstel;
2. Burgemeester en Wethouders opdracht verlenen tot verdere ruimtelijke uitwerking van Barneveld Noord en het opstellen van de bijbehorende bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen;
3. De grondexploitatie voor Barneveld Noord vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het Masterplan Barneveld Noord.

## 1. Inleiding

In 2019 is de woonwijk Veller nagenoeg afgerond en zijn ook andere woningbouwontwikkelingen in de kern Barneveld ingevuld, zowel binnen de bebouwde kom als aan de rand van de kern. Denk daarbij aan projecten als Eilanden-Oost, Jonkershof, Wildzoom, Dichter bij Oost en dergelijke. De locatie de Burgt zal dan nog in ontwikkeling zijn en zal deels parallel aan Barneveld Noord worden gerealiseerd.

Om er voor te zorgen dat er de komende jaren voldoende nieuwbouw met voldoende diversiteit in de kern Barneveld wordt aangeboden om de vraag ernaar te kunnen faciliteren is gestart met het project Barneveld-Noord. Voordat daadwerkelijk met de bouw van de eerste woningen gestart kan worden moet er eerst een heel traject worden doorlopen. Dit begint met het opstellen van een Masterplan Barneveld Noord. Dit Masterplan is een nadere uitwerking van de structuurvisie kernen Barneveld 2022. In het Masterplan worden o.a. de ruimtelijke kaders met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgelegd. Dit biedt weer de basis om te komen tot verschillende uitwerkingsplannen die uiteindelijk weer vastgelegd worden in een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en waar nodig in een exploitatieplan.

Het gebied Barneveld-Noord is gelegen ten noorden en ten noordwesten van de bebouwde kom van Barneveld. Het gebied wordt globaal begrensd door de Thorbeckelaan, Nijkerkerweg, de Esweg, de Stationsweg, de wijk de Vaarst en het Oosterbos. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 80 ha. De verwachting is dat hier ca. 1500 woningen met bijbehorende voorzieningen gebouwd kunnen worden. Op dit moment is ca. 50 hectare in bezit bij de gemeente (zie pagina 32 van het Masterplan Barneveld Noord).

## 2. Door de raad gestelde kaders

### 2.1 Structuurvisie kernen Barneveld 2022

Op 22 november 2011 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie is Barneveld-Noord als zoek zone voor nieuw te bouwen woningen opgenomen.

### 2.2 Strategische visie Barneveld 2030

De Strategische visie Barneveld 2030 is op 28 september 2016 vastgesteld, hierin zijn ambities vastgelegd waarbij de demografische groei en de veranderende samenstelling van de bevolking zijn meegenomen. De ambities die voor Barneveld-Noord van belang zijn:

- De groei naar 65.000 – 70.000 inwoners in 2040 te faciliteren, met daarbij passende werkgelegenheid en met behoud van leefbaarheid en eigen identiteit van de kernen;
- Meer variatie en flexibiliteit in woningen en voorzieningen te realiseren in wijken en dorpen;
- Te werken aan zowel een optimale externe bereikbaarheid van de gemeente als geheel als van de individuele woon- en werklocaties;
- Een samenhangend en geïntegreerd digitaal platform te ontwikkelen voor het verzamelen en delen van informatie en diensten;
- Een energie neutrale en klimaatbestendige gemeente te worden;
- De circulaire economie en bio-based kringlopen leidende principes te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingen;
- Sterk in te zetten op schone mobiliteit.

### 2.3 Woonvisie Samen werken aan Wonen

Op 14 december 2016 is de Woonvisie 'Samen werken aan Wonen' vastgesteld. In deze visie staan diverse, voor Barneveld-Noord waardevolle ambities verwoord:

- Faciliteren van de groei van de Barneveldse bevolking;
- Meer variatie en keuzevrijheid voor de consument bieden: streven naar gedifferentieerde wijken;
- Inzet op passende en betaalbare kwaliteit van het wonen;
- Ruimte voor vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Ruimte voor specifieke woonmilieus (zowel bovenkant van de markt, als daaronder);
- Woningen en woonomgeving die passen in relatie tot de gebruikers;
- Experimenteren met nieuwe woonvormen;
- Mogelijkheden voor contact, zorg en welzijn in de directe omgeving arrangeren;
- Realiseren van meer nul treden woningen in verschillende verschijningsvormen.

Met provincie Gelderland en regio Foodvalley is voor de periode 2015-2025 een woningbouwprogramma van 3.500 woningen overeengekomen. Dit om de groei van Barneveld adequaat te faciliteren. In de woonvisie is dit vertaald tot een jaarlijks programma van gemiddeld 400 woningen in de periode 2017 t/m 2020.

### 2.4 Energievisie

Op 8 juli 2015 heeft de gemeente de Energievisie vastgesteld. In deze energievisie is de volgende doelstelling vastgelegd: 2% energiebesparing per jaar en 20% duurzame energieopwekking in 2020 en energieneutraal in 2050.

## 3. Effect

### a) Meetbaar effect:

Voor Barneveld-Noord wordt gekoerst op de start bouw van de eerste woningen in 2020 (en oplevering vanaf 2021). Mede afhankelijk van andere ontwikkelingen in de kern Barneveld (zoals de afronding van Veller en de ontwikkelingen in de Burgt) kunnen er jaarlijks circa 150 woningen in Barneveld-Noord worden opgeleverd. Door middel van het project Faseren en Dosereren woningbouw Barneveld, wordt deze onderlinge afstemming met andere ontwikkelingen bewaakt.

### b) Maatschappelijk effect:

Door in 2020 te starten met woningbouw in Barneveld Noord is er voldoende aanbod om aan de volkshuistingsvraag voor Barneveld te voldoen. Barneveld Noord wordt een gasloze, groene, gezonde energie neutrale wijk.

## 4. Argumenten

### 4.1.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Door zijn omvang en langgerekte vorm heeft het plangebied Barneveld-Noord een grote diversiteit aan randen die ieder om een eigen uitwerking en overgang vragen. Bij het opstellen van de hoofdstructuur wordt hierop ingespeeld en dit zal in de verdere uitwerking ook worden gedaan. Naast een goede ruimtelijke overgang wordt ook gezocht naar een functionele koppeling.

Het gaat hierbij onder andere om recreatieve koppelingen met het aangrenzende Oosterbos, de Esvelderbeekzone en minder direct met het Landgoed Schaffelaar en Het Paradijs. Daarnaast vormt de Esvelderbeekzone samen met de aangrenzende agrarische velden een groene bufferzone tussen de woonkern en het industrieterrein Harselaar.

Er zullen goede verbindingen worden gemaakt met voorzieningen in de directe omgeving. Zoals het Oosterboscomplex, de toekomstige Julianaschool, station Barneveld Noord en het centrum van Barneveld.

Het bestaande voorzieningencluster bij de sportvelden kan worden uitgebreid met nieuwe wijkvoorzieningen, gecombineerd met de functie wonen. Door de bestaande voorzieningen uit te breiden met nieuwe voorzieningen neemt het bestaande cluster toe in omvang en vormt dit totale cluster een belangrijke koppeling tussen de bestaande wijk en de nieuw te realiseren ontwikkeling.

In de Structuurvisie kernen Barneveld 2022 is ten westen van de Nijkerkerweg (ter hoogte van Barneveld-Noord) een zoekgebied voor bedrijven aangewezen. Bij de verdere uitwerking van het plangebied Barneveld-Noord wordt deze mogelijke ontwikkeling als randvoorwaarde meegenomen.

Het plangebied Barneveld Noord is nu opgebouwd uit boerenerven, akkers en grasland die van elkaar worden gescheiden door smalle watergangen met beplanting van Elzen, Berken, Wilgen en Eiken. Het huidige landschap vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plangebied. Bij het opstellen van de nieuwe stedenbouwkundige structuur worden de karakteristieke landschappelijke elementen behouden en nieuwe bebouwing wordt verweven met de bestaande structuur.

De infrastructuur wordt hiërarchisch opgebouwd. De hoofdweg van Barneveld-Noord vormt een zijstraat van de Nijkerkerweg, deze hoofdweg loopt van oost naar west tot aan de Bloemendaallaan. Vanaf deze hoofdweg zijn de woonstraten bereikbaar en er is indirect een zuidelijke verbinding met de Wethouder Rebellaan. Gezien de omvang van Barneveld Noord is één aftakking op de Nijkerkerweg te weinig en komt er aan de noordzijde nog een ondergeschikte aftakking in de vorm van een woonstraat. Deze noordelijke entree wordt een oostwest-verbinding die aan de oostzijde op de Van Wijnbergenlaan/Esweeg uitkomt, vanwege de vele bochten wordt dit geen directe verbinding.

Er komt in Barneveld-Noord een helder en fijnmazig netwerk voor het langzaam verkeer. Dit netwerk is opgebouwd uit een aantal verschillende type routes. Er komen fietsverbindingen die zich richten op een goede aansluiting met station Barneveld Noord, het centrum van Barneveld en de Esvelderbeekzone. Daarnaast loopt er door de wijk een ontmoetingsstructuur die zich richt op voetgangers en verschillende plekken met een recreatieve-, ontmoetings- of speelfunctie met elkaar verbindt, waarvan het Oosterbos er één is.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonwijk De Vaarst. Bepaalde lijnen en bebouwingsstructuren van De Vaarst worden in Barneveld-Noord doorgezet, wat de twee wijken ruimtelijk met elkaar verbindt. De koppeling tussen deze twee wijken zal slechts op buurtniveau zijn om verdere intensivering van De Vaarst te voorkomen.

#### 4.1.2 volkshuisvestelijke randvoorwaarden

Voor Barneveld Noord zijn de uitgangspunten uit de Woonvisie Samen werken aan Wonen van toepassing. Indicatief wordt het woonprogramma voor Barneveld- Noord ingezet op de volgende verdeling:

- 25% goedkoop (sociale huur en goedkope koop < € 175.000);
- 35% middelduur (vrije sector huur tot € 900 en koop € 175-250.000);
- 40% duur (vrije sector huur > € 900 en koop > € 250.000), waarvan indicatief minimaal 10% vrije sector kavels.

Met deze prijsverdeling ontstaat er een gevarieerde wijk.

Onderzocht wordt of het in Barneveld Noord mogelijk is een pilot te starten met Transition Towns. Dit is een ontwikkeling waarbij (toekomstige) bewoners bepaalde delen van een toekomstige woonwijk (in dit geval Barneveld Noord) van onderop door (toekomstige) bewoners zelf op een andere en eigen manier in te laten vullen en te beheren.

#### 4.1.3 Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat Barneveld Noord een duurzame wijk wordt. Om dit te realiseren zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Door al vanaf het begin duurzaamheid integraal mee te nemen, zijn de beste resultaten te behalen. Partijen zullen worden uitgedaagd om met creatieve oplossingen te komen en zo met de technische en organisatorische mogelijkheden van dat moment binnen de financiële randvoorwaarden tot maximale duurzaamheid te komen. De oplossingen moeten anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en toekomstige oplossingen niet in de weg staan.

Duurzaamheid is echter breder dan alleen energie. Barneveld Noord moet een wijk worden:

- waar het prettig gezond en betaalbaar wonen is;
- die rekening houdt met haar omgeving;
- die aansluit op behoeften van de bewoners en toekomstige generaties;
- die rekening houdt met ontwikkelingen en veranderingen in de tijd op het gebied van milieukwaliteit, grondstoffen etc.

In het kader van duurzaamheid van Barneveld Noord zijn er twee workshops met in- en externe belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze workshops zijn voor Barneveld Noord de volgende kernwaarden naar voren gekomen te weten:

- **Zorgvuldig rentmeesterschap** betreft het goed omgaan met de planeet, zowel op de korte, als op de lange termijn met het oog op toekomstige generaties;

- **Verantwoordelijk en betrokken burgerschap** houdt in dat elke bewoner serieus genomen wordt, maar het vraagt ook betrokkenheid van die bewoner;
- **Het aanjagen van verduurzaming** betreft de voorbeeldfunctie die de wijk kan zijn voor volgende nieuwbouw en/ of herontwikkelingslocaties en bewoners;
- Als Barneveld Noord een **aantrekkelijke vitale leefomgeving voor alle bevolkingsgroepen** is, dan is het een prettige wijk om lang te wonen en waar iedereen thuis kan zijn.

De kernwaarden zijn vertaald naar duurzaamheidsambities voor Barneveld Noord. Deze ambities zijn gebaseerd op de specifieke kwaliteiten en karakteristieken van de locatie (waar) en de sociaal maatschappelijke context (voor wie), zoals tijdens beide workshops benoemd.

Er worden drie duurzaamheidsambities onderscheiden:

- **Ruimte** betreft de ambitie van een groene streekeigen wijk die qua organisatie en kwaliteit gebaseerd is op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten van de locatie;
- **Sociaal** betreft de ambitie van een diverse aantrekkelijke, gezonde wijk van en voor alle Barnevelders;
- **Techniek** betreft de ambitie van een **gasloze**, energieneutrale/CO<sub>2</sub>-emissieloze wijk en verantwoord materiaalgebruik.

De genoemde duurzaamheidsambities worden op **toekomstbestendige** wijze uitgewerkt. Een wijk is een ontwikkeling voor de lange termijn. Onderzocht moet worden wat het meest duurzame energiesysteem voor de komende twintig jaar is. Dit is complex aangezien de ontwikkelingen op dit gebied steeds sneller gaan (klimaatverandering en nieuwe innovaties). De wijk moet daarom flexibel genoeg zijn om hierop in te spelen. De wijk kan zichzelf zo blijven verduurzamen en aansluiten bij de behoeften van haar bewoners (realisatie diverse woonomgevingen en aanpasbaar- en levensloopbestendig bouwen). Partijen worden uitgedaagd om tot het maximaal haalbare te komen, maar niet alles hoeft direct in één keer maximaal duurzaam te zijn. Voorwaarde is dat er dan een duidelijk ontwikkelpad is (roadmap) die richting geeft, om wel de doelstellingen voor de toekomst waar te kunnen maken.

Een **open houding** gericht op het creëren van mogelijkheden en het samen ontwikkelen van oplossingen is eveneens nodig voor het goed aansluiten op de wensen, behoeften en waarden van alle betrokken partijen op de korte en lange termijn. We geven hiermee invulling aan het principe zelf,- samen- gemeente. Om de duurzaamheidsambitie maximaal invulling te geven, worden partijen uitgedaagd met oplossingen te komen. Door een juiste mix, waarbij oplossingen op gebouw, buurt, wijk en stadsniveau elkaar aanvullen, wordt optimaal geprofiteerd van de voordelen van elk schaalniveau. Niet alles hoeft namelijk op hetzelfde schaalniveau te worden opgelost, waarbij de verantwoordelijkheden per schaalniveau verschillen. Bij waterberging liggen de verantwoordelijkheden bijvoorbeeld op woningniveau (ontwikkelaar/bewoner), buurtniveau (ontwikkelaar/gemeente) en wijkniveau (gemeente/waterschap).

#### 4.2 Ruimtelijke uitwerking (fasering)

Gezien de omvang van het plangebied wordt Barneveld- Noord gefaseerd uitgevoerd. Voor de fasering is de ontsluiting (aansluiting Nijkerkerweg) van het gebied een belangrijk uitgangspunt. In relatie tot eventuele belemmeringen (milieucontouren), onderzoeken (archeologie, afwatering etc.) en grondposities ligt het voor de hand dat de gebieden B1 en B3 als eerste stedenbouwkundig worden uitgewerkt. Deze uitwerking zal worden vertaald in een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en een eventueel exploitatieplan (ten behoeve van kostenverhaal). Deze plannen zullen vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

#### 4.3 Grondexploitatie

Om tot verdere ontwikkeling van Barneveld Noord te komen dient de grondexploitatie opengesteld te worden. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Hiervoor is voor de gronden in het plangebied Barneveld Noord die bij de gemeente in eigendom zijn een grondexploitatie opgezet. Deze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. In paragraaf 7 wordt nogmaals op het resultaat van de grondexploitatie ingegaan.

## 5. Kanttekeningen

### 5.1 Grondposities

De grondposities vormen een belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van Barneveld-Noord. Van het totale plangebied 80 ha is een kleine 50 ha in eigendom van de Gemeente Barneveld.

### 5.2 Woningbouwclaims

De gemeente heeft met een aantal ontwikkelaars een overeenkomst gesloten waarbij zij 440 woningen in het gebied Barneveld Noord mogen realiseren. In de overeenkomsten is opgenomen dat de realisatie van de woningen binnen het door de gemeente afgesproken woningbouwprogramma moet plaatsvinden en dat de grond moet worden afgenomen volgens de op dat moment door de gemeente vastgestelde prijzen.

### 5.3 Hoofdstructuur-bovenwijkse voorziening

Meer dan voorheen zal de gemeente samen met andere partijen locaties gaan ontwikkelen. Dit betekent dat de gemeente niet langer alle gronden in eigendom hoeft te hebben. Andere partijen worden door de gemeente gefaciliteerd om hun eigen gronden tot ontwikkeling te brengen (zelfrealisatie). De achterliggende reden is dat met deze werkwijze de risico's voor de gemeente worden verkleind. Om toch tot een integrale locatieontwikkeling te komen spelen de randvoorwaarden uit het Masterplan een belangrijke rol. De randvoorwaarden zijn de kaders voor een ieder die binnen het plangebied een ontwikkeling wil starten. De hoofdstructuur in het Masterplan laat het eindbeeld zien van de hoofdwegen en de belangrijkste groen en waterstructuren. Deze hoofdstructuur betreft een voorinvestering van de gemeente. Naar rato van profijt wordt deze proportioneel doorbelast (kostenverhaal) naar de gronden van de verschillende grondeigenaren.

### 5.4 Milieucontouren

In het gebied is een aantal milieucontouren van zowel niet agrarische als agrarische bedrijven aanwezig. Deze contouren kunnen in de toekomst een belemmering zijn om delen van Barneveld Noord te realiseren. Per contour zal ruimtelijk en financieel beoordeeld moeten worden of het bedrijf (of delen van het bedrijf) kan worden ingepast of moet worden aangekocht.

### 5.5 Geluidscontouren

Onderzocht is wat de geluidsbelasting is op het plangebied na realisatie van de woonwijk, er is dus al rekening gehouden met een toename van het aantal verkeersbewegingen door de toekomstige bewoners van het plangebied. De Thorbeckelaan, Nijkerkerweg, A30 en het spoortracé aan de oostzijde leveren een beperkte geluidsbelasting op Barneveld-Noord.

### 5.6 Rioolleiding

Een rioolleiding doorsnijdt van oost naar west het plangebied. Het gaat om een afvalwatertransportleiding die onderdeel uitmaakt van een groter netwerk (Kootwijkerbroek-Barneveld) en is in eigendom van het waterschap. Bij de uitwerking van het plangebied zal bekeken worden of deze gehandhaafd kan worden in het openbare gebied of dat deze rioolleiding alsnog omgelegd moet worden.

### 5.7 Ruimtelijke procedures

Voor de verdere uitwerking van Barneveld Noord zullen ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen. De snelheid om tot realisering over te gaan is afhankelijk van het feit of er tijdens deze procedures zienswijzen of beroep wordt ingesteld.

## 6. Uitvoering

### *Planning:*

De verwachting is dat de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan medio 2019 aan de raad aangeboden kan worden. Afhankelijk van de ruimtelijke en aanbestedingsprocedures kan de grond in 2020 bouwrijp worden opgeleverd. Oplevering van de eerste woningen kan dan in 2021 plaatsvinden.

### *Communicatie:*

De communicatie zal via nieuwsbrieven en de website van de gemeente plaatsvinden. Daarnaast zullen er voor de bestemmingsplanprocedures inspraak/informatie avonden worden belegd. De gemeenteraad zal via de maandrapportage worden geïnformeerd.

## 7. Risico's, kosten, baten en dekking

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente is een grondexploitatie (GREX) opgesteld ( zie pagina 56 van het Masterplan Barneveld Noord). Op de gronden van de gemeente kunnen 900 woningen worden gebouwd. Uit de grondexploitatie blijkt dat de gronden in een bouwstroom van 150 woningen per jaar gedurende de periode 2020-2025 kostenneutraal ontwikkeld kunnen worden. Een verliesvoorziening is op basis van de huidige inzichten niet nodig. De boekwaarde (reeds gemaakte kosten, waaronder die voor verwervingen) bedraagt € 31 miljoen. Het totaal van de nog uit te voeren voorzienbare kosten bedraagt € 30,6 miljoen. De rentelast voor genoemde periode bedraagt € 5,9 miljoen. De kostenstijging bedraagt € 3,2 miljoen. De totale opbrengst uit de verkoop van bouwrijpe woningkavels bedraagt € 71 miljoen. Per saldo blijft er dan een resultaat van € 0,3 miljoen over.

Binnen deze GREX is geen rekening gehouden met extra duurzaamheidsinvesteringen. Aan marktpartijen zal gevraagd worden extra inspanningen voor duurzaamheid te leveren.

Periodiek zal deze grondexploitatie, middels de kwartaalrapportages, worden geactualiseerd.

Bij de verdere uitwerking van de invulling van het plangebied zal op enig moment de raad gevraagd worden om de bestemmingslegging vast te stellen. Tegen die tijd zal de raad ook gevraagd worden om budget beschikbaar te stellen voor de voorinvestering van de te realiseren hoofdstructuur, of delen daarvan. Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan zal de gemeente proberen met de andere zittende grondeigenaren een overeenkomst te sluiten die ziet op het verplicht kostenverhaal. Mocht dit niet lukken met één van deze grondeigenaren dan zal het planologisch besluit worden vergezeld van een exploitatieplan om daarmee het kostenverhaal zeker te stellen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,  
de secretaris, de burgemeester,  
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk