

Memo

Datum:
15 april 2019

Onderwerp: Bijdragen vanuit Ontwikkelingsfonds Platteland voor Dwarsakker, Zwartebroek

Ter attentie van: Gemeenteraad Barneveld

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Inleiding

Voor de uitbreiding van de dorpskern Zwartebroek heeft de dorpswerkgroep Plaatselijk Belang in 2008 in samenwerking met de Vereniging Kleine Kernen een brede ontwikkelingsvisie opgesteld. Vanuit de ontwikkelingsvisie is het uitbreidingsplan voor Zwartebroek opgesteld, het plan Dwarsakker. Het plangebied aan de zuidzijde van het dorp is in ontwikkeling genomen door een samenwerking tussen de partijen Stichting Dwarsakker Zorg en Wonen, Woningstichting Barneveld en de gemeente Barneveld. In 2014 is uiteindelijk het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk vastgesteld.

In 2009 is het Ontwikkelingsfonds platteland ingesteld. Daaropvolgend heeft de raad op 19 januari 2010 de Regeling Ontwikkelingsfonds platteland vastgesteld. Op basis van deze Regeling is voor de ontwikkeling van Dwarsakker een vereveningsbijdrage gevraagd aan het Ontwikkelingsfonds op grond van de categorie 'ontwikkeling van stedelijke uitbreiding' met een bedrag van € 3,- per bruto m² nieuw woongebied.

De gemeente Barneveld heeft in de voorbereiding van het bestemmingsplan met de Stichting Dwarsakker en de Woningstichting Barneveld een anterieure overeenkomst gesloten, waar de bijdrage aan het Ontwikkelingsfonds in is opgenomen. De Stichting Dwarsakker heeft een bijdrage van € 120.288,- geleverd, de Woningstichting Barneveld heeft een bijdrage van € 78.618,- geleverd. In de overeenkomst is daarbij afgesproken dat deze bijdragen voor een groot gedeelte weer ten goede zullen komen aan een kwalitatieve inpassing in en om de nieuwe woonwijk Dwarsakker, gerelateerd aan de ligging in het buitengebied. Ter onderbouwing van de daadwerkelijke toekenning is een gemotiveerde aanvraag nodig.

Vanuit de Stichting Dwarsakker en de Woningstichting Barneveld heeft het college een gemotiveerde aanvraag voor een bijdrage ontvangen. De beide aanvragen zijn als bijlagen 1 en 2 bij deze memo gevoegd. In de Regeling heeft de gemeenteraad het college gemandateerd om bijdragen uit het Ontwikkelingsfonds toe kennen tot een maximaal bedrag van € 50.000,-. Omdat de toe te kennen bijdragen voor Dwarsakker dit bedrag overschrijden, is een besluit van de gemeenteraad nodig voor het toekennen van de bijdrage. In deze memo is een afweging gemaakt met een voorstel om een bijdrage vanuit het Ontwikkelingsfonds toe te kennen.

Randvoorwaarden voor bijdragen uit het Ontwikkelingsfonds

De basis voor het toekennen van een bijdrage vanuit het Ontwikkelingsfonds aan projecten in het buitengebied en de kleine kernen is de door de gemeenteraad vastgestelde Regeling Ontwikkelingsfonds Platteland. Deze Regeling is als bijlage 3 toegevoegd bij deze memo. In de Regeling staan de volgende randvoorwaarden opgenomen:

“Middelen uit het Ontwikkelingsfonds Platteland kunnen worden toegekend aan projecten die:

- Leiden tot kwalitatieve verbeteringen van het buitengebied (platteland) van de gemeente Barneveld inclusief de kleine kernen.*
- Vallen binnen de thema's landbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie, natuur, milieu en water, recreatie, leefbaarheid en plattelandseconomie (zie uitwerking thema's).*
- Projecten moeten passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en het overige gemeentelijke beleid.*
- De middelen uit het Ontwikkelingsfonds Platteland moeten aan meerdere doelen en thema's worden besteed zodat een evenwichtig plattelandsontwikkeling programma wordt opgebouwd en uitgevoerd”.*

Daarbij merken wij op dat eveneens als uitgangspunt is meegewogen dat voor een nieuwe reguliere woningbouwontwikkeling in de basis al een bepaalde inrichting wordt gevraagd van onder meer de openbare ruimte, groenstructuur en inpassing in het landschap. De Regeling voorziet daarbij redelijkerwijs niet in bijdragen aan de reguliere of verplichte inpassing van een gebied of project. Als initiatiefnemers bovenop de reguliere inpassing een extra kwalitatieve impuls als 'plus' willen leveren op een van de genoemde thema's in de Regeling, kan daar vanuit het Ontwikkelingsfonds wel een bijdrage aan worden geleverd.

Daarom is voor de toekenning van de bijdragen voor het plan Dwarsakker als randvoorwaarde gesteld dat de bijdragen alleen kunnen worden toegekend voor de toevoegingen aan de inrichting van de woonwijk in relatie tot de omgeving, die de 'plus' zijn ten opzichte van de gebruikelijke opzet van uitbreidingswijken. Om te bepalen welke aspecten van de inrichting van de woonwijk en omgeving als een 'plus' kunnen worden gezien, is de vergelijking getrokken met andere nieuwbouwwijken en de opzet en inrichting daarvan. Voor de volgende aspecten zien wij 'plussen'.

Landschappelijke inpassing en wadi-structuur

In het ontwerp van de wijk Dwarsakker zijn heel goed de plussen te zien ten opzichte van de gebruikelijke opzet en inrichting van een uitbreidingswoonwijk. In de stedenbouwkundige structuur en de verkaveling is namelijk goed te zien dat dit heel mooi aansluit op het historische slagenlandschap in dit gebied. Daarbij zijn de kenmerkende structuren extra aangezet en ruimer aangehouden om deze te accentueren. Dit is goed te zien in de wadi-structuur die ruimer is aangezet, in zijn geheel een 'zachte' en groene overgang vormt naar het buitengebied en de 'slagen' accentueren. Het slagenlandschap is als het ware “de wijk ingehaald”. Dit vormt ook een aantrekkelijke recreatieve route voor bewoners met extra aanvullende beplanting en inrichting. De historische ontginningsstructuur is duidelijk herkenbaar en is extra aangezet door middel van wadi's en groenstructuren om zo zichtlijnen te creëren vanuit de woonwijk en de bestaande kern naar het landschap.

Herstel en kwaliteitsverbetering wandelpaden en Kerkepad

Een sterke nadruk ligt ook op het cultuurhistorisch behoud en herstel van het Kerkepad als verbinding tussen kerk en dorp. Ook is dit pad een onderdeel van het

klompenpad 'Terbroeksepad'. Hierbij zijn ook extra landschappelijke elementen en verbindingen aangelegd die daarmee de functie van het kerkepad versterken, wat een extra impuls geeft aan de woonwijk. De uitbreiding van het klompenpad met verschillende aansluitende wandelpaden door en om de woonwijk heen geven de wijk extra kwaliteit en dragen bij aan het stimuleren van bewegen.

Beoordeling gevraagde bijdrage Stichting Dwarsakker

Voor een bijdrage uit het Ontwikkelingsfonds heeft de Stichting Dwarsakker een gemotiveerde aanvraag gedaan met een kostenonderbouwing van de extra investeringen in het plandeel van de Stichting.

Kerkenpad

Voor de aankoop van de grond voor het kerkenpad, de aanlegkosten, het aanleggen van houten wallen, laanbeplanting en enkele bruggen zijn de extra investeringen aangegeven. Hiermee is voorzien in het herstel, de landschappelijke versterking en kwaliteitsverbetering van het pad, met de aansluiting van het pad op de wandelpaden door en om de woonwijk. Voor de verbinding van het pad met de omliggende wandelpaden is de aanleg van vier bruggen voorzien.

Het (co)financieren van de grondtransacties zien wij niet als passend binnen de Regeling. Het Ontwikkelingsfonds versterkt alleen de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast zou het (co)financieren van grondtransacties een onevenredig en onwenselijk groot beslag leggen op het beschikbare budget voor projecten.

De aanleg van wandelroutes en bruggen in en rondom de wadi's zijn een extra meerwaarde voor de wijk. Echter is de aanleg van wandelroutes ook aan te merken als gebruikelijk onderdeel van de ontwikkeling van een woonwijk. In dit geval is het herstel van het kerkenpad, de landschappelijke inpassing een passende en gewenste extra kwaliteitsverbetering. Het creëren van verbindingen van dit pad met de woonwijk wordt aangemerkt als een 'plus' voor de woonwijk voor de verknoping van de wandelroutes. Het voorstel is om vanuit het Ontwikkelingsfonds in totaal een bijdrage toe te kennen voor de versterking en verknoping van het kerkenpad van € 63.040,-

Recreatieve routes en beplanting

Langs de woonwijk is voorzien in de aanleg van nieuwe wandelpaden met daarbij verschillende speelelementen, bankjes en een jeu de boule- baan. Gevraagd is om voor de kosten voor de aanleg van de recreatieve routes, speelelementen, herstel en versterken van de bomenrij bij de zaksloot, aanleg (laan)beplanting bij de wadi's en nabij het toekomstige woon-zorgcentrum en de aankoop van de grond voor de wandelpaden een bijdrage te doen vanuit het Ontwikkelingsfonds.

De aanleg van wandelroutes en speelelementen merken wij aan als gebruikelijke inrichting voor een woonwijk. Echter zien wij de aanleg van de wandelroutes en speelelementen in en rondom de wadi's, het aanleggen en versterken van de landschappelijke karakteristieken met beplanting wel als een 'extra plus' die meerwaarde geeft voor de wijk. Het aanleggen van nieuwe wandelverbindingen aan de zuidzijde van de woonwijk Dwarsakker verbinden de kern en het buitengebied meer met elkaar. Ook de speelelementen in en om de wadi's zijn aan te merken als 'extra plus'. Daarom is het voorstel om vanuit het Ontwikkelingsfonds een bijdrage toe te kennen voor de speelelementen en de aanleg van de landschappelijke beplanting en voor 75% van de aanlegkosten van de wandelpaden voor een bedrag van in totaal € 38.396,- Voor het gevraagde budget voor de aankoop van gronden voor de wandelpaden, zie eerdere motivering.

Wadi's en zaksloot

In het plangebied worden meerdere wadi's gerealiseerd. Een aantal wadi's zijn noord-zuid georiënteerd en accentueren de karakteristieke, uit de ontginning

ontstane 'slagen' in het plangebied. Daarnaast zijn aan de zuidzijde enkele oost-west georiënteerde wadi's gesitueerd. Deze wadi's zijn breder en dynamischer van vorm, wat refereert aan de functie en werkzaamheden uit het verleden van dit gebied. Deze wadi's zijn vergroot aangelegd, groter dan voor de waterberging nodig is, om het karakter van het 'slagenlandschap' extra te accentueren en om een geleidelijke overgang van de nieuwe woonwijk naar het buitengebied te realiseren. Naast het toekomstige woon-zorgcentrum wordt de voormalige zaksloot weer hersteld die de 'slagen' mooi accentueert.

Het terug laten komen van landschappelijke karakteristieken in de nieuwe woonwijk en het realiseren van de overgang naar het buitengebied aan de zuidelijke rand van het gebied is een extra kwaliteitsimpuls. De vergroting van de wadi's, 400m² extra, die hiervoor nodig is, kan worden aangemerkt als een extra plus waarvoor een bijdrage vanuit het Ontwikkelingsfonds kan worden toegekend. Het gaat hierbij om de benodigde aanlegkosten en de grondwaarde. Het voorstel is om voor de vergroting van de wadi's een bijdrage toe te kennen van € 19.107,-

Beoordeling gevraagde bijdrage Woningstichting Barneveld

Voor een bijdrage uit het Ontwikkelingsfonds heeft de Woningstichting Barneveld een gemotiveerde aanvraag gedaan met een kostenonderbouwing van de extra investeringen in het plangebied van de stichting.

Ruimtegebruik en woningdichtheid

Ook het plandeel van de Woningstichting Barneveld is ruimer opgezet vanwege de aansluiting van het stedenbouwkundige plan bij het karakter van het slagenlandschap en een vergroting van de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Daarnaast is de Domeinveenweg breder opgezet als een laan met groenstrook tussen de rijstroken en is een groenstrook voorzien tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen. De Woningstichting Barneveld geeft aan dat hierdoor een lagere woningdichtheid kan worden gerealiseerd en er 8.000m² extra grondoppervlakte gebruikt is. Gevraagd wordt om deze ruimere opzet van het gebied te compenseren met een bijdrage uit het Ontwikkelingsfonds.

Voor de opzet van de nieuwe wijk is gekozen om aan te sluiten bij het karakter van het slagenlandschap. De karakteristieken van de mooie omgeving, worden binnen de nieuwe uitbreiding meer 'voelbaar'. Om dit te bereiken, is de landschappelijke onderlegger als basis aangehouden. Bestaande noord-zuid gelegen kavelgrenzen worden overgenomen en de nieuwe bebouwing wordt passend gemaakt binnen de 'slagen'. Een kwalitatieve opzet van een nieuwe woonwijk die past bij het landschapstype, kan resulteren in een ruimere opzet van het gebied en wellicht minder uitgeefbaar gebied/ minder te bouwen woningen. Dit kan per woonwijk en per landschapstype verschillen. Vanuit het Ontwikkelingsfonds worden projecten gefinancierd die bijdragen aan de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het verevenen van extra inkomstenderving door een lagere woningdichtheid in een woonwijk past niet binnen de uitgangspunten van het Ontwikkelingsfonds. Daarnaast zou het (co)financieren van de inkomstenderving een onevenredig en onwenselijk groot beslag leggen op het beschikbare budget voor projecten.

Recreatieve routes

Net als in het plandeel van de Stichting Dwarsakker, is in dit plandeel voorzien in recreatieve wandelroutes die aansluiten op het kerkenpad. Gevraagd wordt om een bijdrage vanuit het Ontwikkelingsfonds voor de aanlegkosten van de wandelpaden, speel- en verblijfselementen zoals een picknicktafel, zwerfkeien, gestripte boom en de aanleg van een vlonder over de wadi als wandelpad.

De aanleg van wandelroutes en speelelementen merken wij aan als gebruikelijke inrichting voor een woonwijk. Echter zien wij de aanleg van de wandelroutes en speelelementen in en rondom de wadi's wel als een 'extra plus' die meerwaarde

geeft voor de wijk. In lijn met de beoordeling van dit aspect van de gevraagde bijdrage van de Stichting Dwarsakker, is het voorstel om vanuit het Ontwikkelingsfonds een bijdrage te doen voor de aanlegkosten van de speelelementen en voor 75% van de kosten die zijn gemaakt voor de aanleg van de wandelpaden en de vlonder. De bijdrage is daarmee € 15.956,-

Wadi's

Ook in het plangebied van de Woningstichting Barneveld worden meerdere wadi's gerealiseerd. Een wadi is noord-zuid georiënteerd en is gelegen tussen de woonstraten en accentueert de karakteristieke, uit de ontginning ontstane 'slagen' in het plangebied. Daarnaast zijn aan de zuidzijde twee oost-west georiënteerde wadi's gesitueerd.

Conform de beoordeling van dit element in het plandeel van de Stichting Dwarsakker kan de vergroting van de wadi's worden aangemerkt als een extra plus waarvoor een bijdrage vanuit het Ontwikkelingsfonds kan worden toegekend. Evenals de landschappelijke inpassing daarvan met beplanting. Het gaat hierbij om de benodigde aanlegkosten en de grondwaarde. Het voorstel is om voor de vergroting van de wadi's met een oppervlakte van 916m² een bijdrage toe te kennen van € 62.628,-

Voorstel toe te kennen bijdragen

Gelet op de extra kwaliteitsimpulsen die worden gerealiseerd ten aanzien van de inrichting van het gebied en de mogelijkheden voor toekenning van mogelijke bijdragen wordt voorgesteld om de volgende totaalbedragen toe te kennen aan de Stichting Dwarsakker en de Woningstichting Barneveld:

Stichting Dwarsakker	
Kerkenpad	€ 63.040,-
Recreatieve routes en beplanting	€ 38.396,-
Wadi's en zaksloot	€ 19.107,-
Totaal:	€ 120.543,-

Woningstichting Barneveld	
Recreatieve routes	€ 15.956,-
Wadi's	€ 62.628,-
Totaal:	€ 78.584,-