

Onderwerp: **Kootwijkerbroek-Oost.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

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

1. Inleiding

In de Structuurvisie kernen Barneveld 2022 zijn de contouren van het plangebied Kootwijkerbroek-Oost vastgesteld. Om de toekomstige groei van de kern Kootwijkerbroek op te vangen wordt de oostelijke uitbreiding doorgezet met de realisatie van een nieuwe woonwijk Kootwijkerbroek-Oost.

Om er voor te zorgen dat er de komende jaren voldoende nieuwbouw met voldoende diversiteit in de kern Kootwijkerbroek wordt aangeboden is gestart met het project Kootwijkerbroek-Oost. Als eerste stap is in de afgelopen periode een ruimtelijke verkenning opgesteld voor de nieuwe wijk. Dit heeft geresulteerd in een Masterplan Kootwijkerbroek-Oost. In dit Masterplan zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau voor de ontwikkeling van Kootwijkerbroek-Oost beschreven. Het plan voorziet in de realisatie van een ruim opgezette woonwijk met speel- en ontmoetingsplekken en aandacht voor het robuuste landschappelijke raamwerk. De verwachting is dat in Kootwijkerbroek-Oost ca. 120 woningen kunnen worden gebouwd.

Het gebied Kootwijkerbroek-Oost is circa 6 hectare groot en is gelegen tussen de Essenerweg aan de zuidkant, de achterzijde van een aantal woningen aan de Bersebastraat, de Rehobothschool en dependance verpleeghuis Norschoten aan de westkant en de Kerkweg aan de noordkant. De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

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 Kootwijkerbroek-Oost als zoekzone voor woningbouw opgenomen. In de visie zijn voor de kleine kernen, zoals Kootwijkerbroek, een aantal randvoorwaarden opgenomen voor de verdere groei van deze kernen. Eén daarvan is het behoud van het dorpse karakter, dat in hoge mate de kwaliteit van de leefomgeving bepaalt. Een ander belangrijk uitgangspunt is het maken van een herkenbare ruimtelijke structuur die aansluit op bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en groen/waterstructuren.

2.2 Strategische visie Barneveld 2030

De Strategische visie Barneveld 2030 "Samen denken, samen doen" is door de gemeenteraad op 28 september 2016 vastgesteld. Hierin zijn ambities vastgelegd waarbij de demografische groei en de veranderende bevolkingssamenstelling zijn meegenomen. De ambities die voor Kootwijkerbroek-Oost van belang zijn:

- Behoud van leefbaarheid en eigen identiteit van de kernen uitgaande van een groei die nodig is voor behoud van vitale dorpen met sociale samenhang;
- De bestaande groei met behoud van de identiteit van de kernen doorzetten voor de eigen bevolkingsaanwas, voor een sterke economie en voor behoud van voorzieningen;
- Meer variatie en flexibiliteit in woningaanbod en voorzieningen te realiseren in wijken en dorpen;
- Bij nieuwbouw de wens van de consument centraal stellen, o.a. middels mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO);
- Stimuleren van diversiteit en consumentgericht bouwen door ruimte te geven met flexibeler bestemmingsplannen en waar nodig en mogelijk voorwaarden te stellen.
- Duurzaamheid als basisprincipe bij locatiekeuzes en inrichtingsplannen. Ingezet wordt op energieneutraal, recyclebaar en aanpasbaar bouwen.

In de Strategische visie is bepaald dat vanuit de visie op burgerkracht en netwerksamenleving dorpsplannen sterker worden verankerd in gemeentelijk beleid. Voor Kootwijkerbroek-Oost zijn een aantal uitgangspunten uit de Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 overgenomen in de verdere uitwerking van het plangebied.

2.3 Woonvisie Samen werken aan Wonen

Op 14 december 2016 is de Woonvisie 2017-2021 "Samen werken aan Wonen" vastgesteld. In deze visie staan diverse voor Kootwijkerbroek-Oost waardevolle ambities verwoord, zoals:

- Faciliteren van de (beheerste) groei van de plaatselijke bevolking;
- Meer variatie en keuzevrijheid voor de woonconsument bieden: streven naar gedifferentieerde wijken;
- Inzet op passende en betaalbare kwaliteit van het wonen;
- Ruimte voor vormen van (collectief) opdrachtgeverschap;
- Ruimte voor specifieke woonmilieus (zowel bovenkant als onderkant van de markt);
- Woningen en woonomgeving passend in relatie tot de gebruikers;
- Realiseren van meer nultreden 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 bevolkingsgroei 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 2021.

2.4 Energievisie

Op 8 juli 2015 heeft de gemeente de Energievisie 2015-2020 "Investeren in Barneveldse bronnen" 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 Kootwijkerbroek-Oost wordt gekoerst op de start bouw van de eerste woningen in de eerste helft van 2019. Het streven is de wijk gefaseerd te ontwikkelen met ca. 40 woningen per jaar gedurende de periode 2019 t/m 2021.

b) Maatschappelijk effect:

Door de nieuwbouw in Kootwijkerbroek-Oost zal er vanaf 2019 weer voldoende aanbod komen om aan de lokale volkshuisvestingsvraag in Kootwijkerbroek te voldoen.

4. Argumenten

4.1.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Het plangebied Kootwijkerbroek-Oost grenst aan de oostzijde aan de groene ruimte van het buitengebied met een diversiteit aan landschapselementen en aan de westzijde aan relatief grootschalige voorzieningen (Kulturhus, school, dependance verpleeghuis) met een centrumfunctie. In de nieuwe wijk gaan deze twee verschillende werelden samenkomen. Het groen uit het buitengebied wordt naar binnen gehaald in de vorm van brede autovrije groene ruimten. Dit worden aantrekkelijke ruimten om te verblijven en te recreëren voor zowel de bewoners als omwonenden. Aan de westzijde zal een bijzonder woonelement in een groene setting de overgang markeren als afgeleide van de aangrenzende grootschalige voorzieningen.

Het stedenbouwkundig ontwerpplan is opgebouwd uit drie elementen:

- Het landschappelijk raamwerk;
- De woonvelden;
- De wegen.

Het landschappelijk raamwerk vormt de hoofddrager van het plan en verbindt de ruimtelijke elementen met elkaar. Het raamwerk is openbaar en vormt een robuuste structuur met ruimte voor groen, water, spelen, ontmoeten en recreëren en geeft daarnaast doorzichten naar het aangrenzende landschap.

De zes woonvelden worden omringd door het landschappelijk raamwerk. Deze robuuste groenstructuur verdraagt alle woningtypen en woonvormen en vergroot daarmee de flexibiliteit van de woonvelden. De woonvelden zijn dusdanig gesitueerd dat ze grenzen aan het landschappelijk raamwerk en direct uitkijken op het aangrenzende landschap. Dit resulteert in een karaktervolle woonwijk, die zijn identiteit ontleent aan de landschappelijke ondergrond en het landschap in de directe omgeving.

In de ontsluiting van het plangebied is een duidelijke hiërarchie voor het autoverkeer. De hoofdweg in het plangebied is de Kerkweg, die wordt opgewaardeerd tot ontsluitingsweg en centrale verzamelas in de wijk. De Kerkweg sluit aan de noordkant aan op de Veluweweg en aan de zuidkant op de Essenerweg. De zes woonvelden met de parkeerpleinen worden direct vanaf de Kerkweg ontsloten.

Naast een goede auto-ontsluiting zijn er in het plangebied fiets- en voetpaden opgenomen. Op de Kerkweg, als centrale as in de wijk, is ruimte gereserveerd voor de fietser. Verder komt er een langzaamverkeersverbinding tussen het plangebied en de Rehobothstraat, waardoor er een directe verbinding ontstaat met de bestaande kern/centrum van Kootwijkerbroek. Aan de randen van de woonvelden komen woonpaden die de woningen ontsluiten en de groene autovrije ruimten toegankelijk maken. In de groenzones van het plangebied lopen ook voetpaden, waardoor een ommetje gemaakt kan worden met uitlopers naar de omgeving.

4.1.2 Volkshuisvestelijke randvoorwaarden

Voor Kootwijkerbroek-Oost zijn de uitgangspunten uit de Woonvisie van toepassing. Indicatief wordt voor het woonprogramma voor Kootwijkerbroek-Oost ingezet op de streefpercentages die aansluiten bij de Woonvisie.

Door een variatie aan woningtypologieën aan te bieden (rijwoningen, tweekappers, vrijstaand, seniorenwoningen), huur en koop, voor jong en oud, zal het gebied een gevarieerde bewoning kennen en als zodanig niet monotoon van opzet zijn.

De mogelijkheid zal worden onderzocht of een gedeelte van het programma via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) kan worden uitgevoerd, indien hiervoor aantoonbare belangstelling bestaat.

4.1.3 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid is er een hoge ambitie voor Kootwijkerbroek-Oost. Dit hoge ambitieniveau vormt een afgeleide van de vastgestelde energiedoelen voor 2020 van de energiewis. De duurzaamheidsambities hebben betrekking op ruimtelijke, sociale en technische aspecten.

- Ruimtelijk: betreft de ambitie van een streekeigen wijk met een structuur die aansluit op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
- Sociaal: betreft een ruim opgezette, groene en gezonde wijk met aandacht voor ontmoetings- en speelplaatsen van en voor de bewoners;
- Technisch: betreft de ambitie van een gasloze en energieneutrale woonwijk met verantwoord materiaalgebruik.

Om de duurzaamheidsambitie maximaal invulling te geven en verder uit te werken op de verschillende schaalniveaus, worden partijen uitgedaagd met concrete oplossingen te komen. Door een juiste mix, waarbij oplossingen op wijk- en woningniveau elkaar aanvullen, wordt optimaal geprofiteerd van de voordelen van elk schaalniveau.

5. Kanttekeningen

5.1 Milieucontouren

In de directe omgeving van het plangebied Kootwijkerbroek-Oost is een aantal milieucontouren van enkele bedrijven aanwezig. Het streven is dat voordat de ruimtelijke procedure wordt gestart, deze contouren dusdanig zijn gereduceerd en/of (technische) voorzieningen worden getroffen, dat het volledige plangebied als woonwijk kan worden ingericht.

5.2 Belemmering

De aan het plangebied grenzende Rehobothschool heeft ten tijde van de nieuwbouw een eerste recht van koop verkregen op een perceel grond van ca. 2.000 m² naast de school. Omdat het nog onzeker is of de school daadwerkelijk hiervan gebruik wil maken, kan de omvang van het plangebied mogelijk nog wijzigen, waardoor er effectief minder woningen kunnen worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is overigens hiermee rekening gehouden.

5.3 Ruimtelijke procedure

Voor de verdere uitwerking van het Masterplan Kootwijkerbroek-Oost zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De snelheid om tot realisering over te gaan is afhankelijk van het feit of er tijdens deze procedure zienswijzen of beroep wordt ingesteld.

6. Uitvoering

Planning:

De verwachting is dat het bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan) in het eerste kwartaal 2018 ter vaststelling aan de raad aangeboden kan worden. Afhankelijk van de voortgang van de ruimtelijke procedure

en (civiele) planvoorbereiding kan het plangebied vanaf eind 2018/begin 2019 gefaseerd bouwrijp worden opgeleverd. Uitgaande van start bouw van het eerste cluster woningen vanaf eind 1^e kwartaal 2019 kan de oplevering van de eerste woningen eind 2019 plaatsvinden.

Communicatie:

Voor Kootwijkerbroek-Oost is een communicatieplan opgesteld. Hierin staat hoe de communicatie zal plaatsvinden gedurende de looptijd van het project, o.a. via overleg met de klankbordgroep Kootwijkerbroek, via nieuwsbrieven en de website van de gemeente. Daarnaast zal er voor de bestemmingsplanprocedure een inspraak/informatiebijeenkomst worden belegd. De gemeenteraad zal via de maandrapportages worden geïnformeerd.

De Klankbordgroep Kootwijkerbroek is op 19 april jl. geïnformeerd over het concept Masterplan. In het Masterplan zijn een aantal uitgangspunten uit de Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 overgenomen in de uitwerking van het plangebied.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Voor het project Kootwijkerbroek Oost is een grondexploitatiebegroting (GREX) opgesteld. Het project is middels het raadsbesluit met betrekking tot het voorstel "Kaderstelling grondexploitatie" van 9 november 2016 in exploitatie genomen. Uit de geactualiseerde grondexploitatie blijkt een voordelig verwacht resultaat van ca. € 68.000,--. Periodiek zal deze grondexploitatie middels de kwartaalrapportages worden geactualiseerd.

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

Bijlagen:

1. Masterplan Kootwijkerbroek-Oost
2. Grondexploitatiebegroting Kootwijkerbroek-Oost (fase 2)