

Structuurvisie Beekbergen en Lieren 2020



1 oktober 2009

1. Inleiding	3
2. Korte beschrijving proces van de dorpsvisies	5
3. Ontwikkeling van Beekbergen en Lieren	7
3.1. Beekbergen	7
3.2. Lieren	8
4. Resultaten Sterkte zwakte analyse	13
5. De Hoofdpijnen van de dorpsvisie voor Beekbergen en Lieren tot 2020	15
6. Het programma voor Beekbergen en Lieren	16
6.1. Bevolking en wonen	16
6.2. Sociale kwaliteit	19
6.3. Voorzieningen, zorg en welzijn	19
6.4. Verkeer, vervoer en parkeren	20
6.5. Cultuurhistorie	23
6.6. Beken en Sprengen	24
6.7. Duurzaamheid	25
6.8. bedrijvigheid	26
6.9. Recreatie en toerisme	26
7. Ruimtelijke visie voor beekbergen en Lieren	27
7.1. Algemeen	27
7.2. De dorpen	30
8. De woningbouwlocaties nader bekeken	31
8.1. Algemeen	31
8.2. Uitbreidingslocaties	33
8.3. Inbreidingslocaties	45
Hoofdstuk 9: Uitvoering en Ontwikkelstrategie	46
9.1. Financiële verkenning	46
9.2. Ontwikkelstrategie	47
9.3. Uitvoeringsprogramma	50
Hoofdstuk 10: Globale belemmeringen	52
10.1. Milieubelemmeringen	52
10.2 Ecologische voortoets zoekzônes voor wonen	53
BIJLAGE 1: Bestaand beleid voor Beekbergen en Lieren	54

1. Inleiding

Voor u ligt de dorpsvisie Beekbergen en Lieren 2020. Het heeft langer geduurd dan verwacht, maar uiteindelijk is hij er dan! De dorpsvisie geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van Beekbergen en Lieren tot 2020. Deze dorpsvisie is tot stand gekomen in intensief overleg met dorpsraad Beekbergen-Lieren en woningstichting Beter Wonen en zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn. Ook is overleg gevoerd met dorpsraad Oosterhuizen.

Beekbergen en Lieren hebben hun zaken over het algemeen goed op orde. In Beekbergen is pas het multifunctioneel centrum geopend met de nieuwe basisschool en een nieuw dorpshuis! Plannen voor een nieuwe inrichting van de Dorpstraat, beter passend bij de functie als winkelstraat, is in volle gang. Ook de verkeersafwikkeling in en rond de dorpen is over het algemeen goed te noemen. Beide dorpen kennen een florerend verenigingsleven. De **Beekbergense Sport Vereniging (BSV)** heeft plannen voor een uitbreiding van de sportzaal. De kerken in beide dorpen spelen een belangrijke rol op het gebied van zorg en welzijn.

Toch blijft er nog genoeg te doen in de dorpen. Daarover gaat de dorpsvisie. Zo is woningbouw een belangrijk onderwerp van de visie, maar ook voorzieningen voor (oudere) zorgbehoevenden, of kleinschalige recreatieve voorzieningen, herinrichting van de beek en het beekdal. De dorpsvisie wordt afgesloten met een uitvoeringsprogramma en een aanzet voor een ontwikkelstrategie, die realisering van de doelen van de visie mogelijk maken.

Deze dorpsvisie gaat niet over Oosterhuizen. De gemeente stelt ook geen dorpsvisie voor Oosterhuizen op. Alleen de 6 grootste dorpen worden voorzien van een dorpsvisie.

De dorpsraad Oosterhuizen heeft een eigen dorpsvisie gemaakt, waarin het dorp hun wensen en ideeën voor de toekomst van hun leefgebied verwoordt. Deze eigen dorpsvisie is voor het dorp een toetsingskader en zal door de dorpsraad gebruikt worden om een standpunt in te nemen bij mogelijke ontwikkelingen in Oosterhuizen en omgeving.

In 2009 is de dorpsvisie Beekbergen en Lieren 2020 gewijzigd in een structuurvisie conform de nieuwe wet RO, die in 2008 van kracht is geworden. Een structuurvisie geeft betere sturingsmogelijkheden om het gewenst woningbouwprogramma te realiseren dan in het verleden. Bovendien geeft de nieuwe wet RO mogelijkheden van kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze zijn opgenomen in een structuurvisie.

De wijzigingen betreffen de volgende onderdelen van de visie:

- Algemeen:

De term dorpsvisie is in de gehele visie vervangen door structuurvisie

- Hoofdstuk 2: Korte beschrijving van het proces van de dorpsvisies

Dit hoofdstuk is aangevuld met de procedure rond de totstandkoming van de wijziging van dorpsvisie naar structuurvisie

- Hoofdstuk 9: Uitvoering en ontwikkelstrategie

Par. 9.1. en 9.2. zijn gewijzigd. Het uitvoeringsprogramma dat is opgenomen in par. 9.3. is ongewijzigd gebleven.

Leeswijzer

Deze visie geeft allereerst een korte beschrijving van het proces dat is doorlopen om tot een dorpsvisie te komen. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een korte beschrijving van Beekbergen en Lieren en een samenvatting van de resultaten uit de sterkte- en zwakteanalyse.

Vervolgens is in Hoofdstuk 5 de gewenste ontwikkeling van Beekbergen en Lieren in hoofdlijnen beschreven. In hoofdstuk 6 is het programma uitgewerkt. Hoofdstuk 7 geeft de ruimtelijke visie en hoofdstuk 8 geeft ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties.

In Hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de globale financiële haalbaarheid, uitvoeringsprogramma en ontwikkelstrategie. Hoofdstuk 10 geeft een globaal inzicht in de milieubemmeringen die en rol zullen spelen bij de ontwikkeling van de verschillende woningbouwlocaties.

Bijlage 1 bevat een overzicht van bestaand beleid dat relevant is voor de dorpsvisie.

2. Korte beschrijving proces van de dorpsvisies

De dorpsvisies voor Beekbergen en Lieren zijn in twee fasen tot stand gekomen.

Fase 1: de sterkte- en zwakteanalyse

In deze fase is een inventarisatie gemaakt van de sterke en zwakke kanten van beide dorpen. Ook zijn de kansen en bedreigingen voor de toekomst in beeld gebracht. Omdat het bij deze onderwerpen vaak gaat om 'gevoelens' zijn de uitkomsten ook voor een belangrijk deel subjectief en kunnen feitelijke ontwikkelingen leiden tot andere 'gevoelens'. De uitkomsten geven echter aan welke onderwerpen/thema's extra aandacht verdienen. De benodigde informatie is verzameld onder andere door middel van interviews met sleutelfiguren uit de dorpen en vertegenwoordigers van belangengroepen, verenigingen en instellingen uit het dorp. Daarnaast vonden gesprekken plaats met ambtenaren. Ook relevante beleidsontwikkelingen zijn in de sterkte- en zwakteanalyse opgenomen. Fase 1 is in april 2004 afgesloten met een bewonersavond.

Fase 2: de dorpsvisie

In fase 2 is de dorpsvisie opgesteld. De concept visie wordt in een bewonersavond aan de dorpen gepresenteerd en toegelicht en is onderwerp van inspraak. Daarna volgt vaststelling van de visies door de gemeenteraad. Aansluitend op de vaststelling van de dorpsvisies worden de uit de visie voortvloeiende deelplannen uitgewerkt in een integraal bestemmingsplan voor beide dorpen.

Anders dan aanvankelijk de bedoeling was, is niet gewerkt met een aantal (ruimtelijke) toekomstmodellen voor beide dorpen. Voor deze aanpassing in het proces is om diverse redenen gekozen:

- De Apeldoornse gemeenteraad is in meerderheid voorstander van een bouwprogramma van ca. 400 woningen voor Beekbergen en Lieren. Het is dan weinig zinvol om met ruimtelijke modellen te werken die variëren in omvang van het programma.
- Bovendien zijn voor het op een verantwoorde wijze realiseren van het woningbouwprogramma alle mogelijke en geschikte bouwlocaties nodig. Ook dat maakt het weinig zinvol om met modellen te werken.
- Begin 2007 zijn door de provincie Gelderland de zoekzones voor wonen voor de Apeldoornse dorpen vastgesteld. Deze zoekzones leggen de uitbreidingsruimte voor de dorpen tot 2015 vast. Dat is ook gebeurd voor Beekbergen en Lieren.

De dorpsvisie zal in concept aan de bewoners worden voorgelegd. Gedurende enkele weken hebben de bewoners de gelegenheid om een reactie te geven op de visie. Reacties kunnen leiden tot aanpassing van onderdelen van de visie.

De dorpsraad Beekbergen-Lieren en woningstichting Beter Wonen zijn in het proces van de dorpsvisies betrokken en hebben zitting in de projectgroep. Naast projectgroepvergaderingen hebben er in het begin van het proces enkele werksessies plaatsgevonden. Deze werksessies hebben plaatsgevonden met een breed samengestelde groep die met name een bijdrage heeft geleverd aan de SWOT-analyse. Externe deelnemers van deze werksessies zijn (op persoonlijke titel) vertegenwoordigers van de dorpsraad, de ondernemersvereniging, woningstichting Beter Wonen, zorgcombinatie Beekbergen. De concept-visie is voorgelegd aan de Cliëntengroep van het woonservicegebied Beekbergen-Lieren-Oosterhuizen, dat in oprichting is.

Fase 3: van dorpsvisie tot structuurvisie

In oktober 2009 is de dorpsvisie gewijzigd in een structuurvisie conform de nieuwe wet RO, die in 2008 in werking is getreden. Bespreking van de concept visie met de dorpsraad Beekbergen heeft niet geleid tot wijzigingen.

De concept structuurvisie heeft vervolgens gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In die tijd was inspraak op de gewijzigde delen van de structuurvisie mogelijk. De inspraak heeft niet geleid tot wijzigingen in de definitieve structuurvisie.

3. Ontwikkeling van Beekbergen en Lieren

3.1. Beekbergen

Beekbergen is van oudsher een markant enkddorp met kleine boeren- en agrarische bedrijvigheid. Beekbergen ligt niet ver van Apeldoorn en wat meteen opvalt is de bijzondere ligging: op de overgang van het hoger gelegen Veluwe massief naar de lagere IJsselvallei. Ook bijzonder zijn de sprengen aan de westzijde van Beekbergen en de Oude Beek met watermolens aan de noordkant van het dorp. De eerste bebouwing lag langs de twee doorgaande wegen en de Oude Beek. Tot de jaren zestig is Beekbergen langzaam gegroeid. Inmiddels hadden zich verschillende zorginstellingen in en rondom Beekbergen gevestigd en was Beekbergen voor toeristen en recreanten een bekende plek geworden, ook door de aanwezigheid van de stoomtrein Apeldoorn-Dieren, die in Beekbergen/Lieren een halte en werkplaats heeft.

In de jaren zeventig werd Beekbergen een uitbreidingsgebied voor Apeldoorn (satellietfunctie). Er kwamen nieuwbouwwijkjes voor o.a. werknemers van TNO/Philips en zorginstellingen. In de jaren tachtig en negentig werd er verder ingebreed met schakel- en vrijstaande woningen.

Tegenwoordig is Beekbergen een gemêleerd en dynamische dorp waar het goed en rustig wonen is. De Dorpstraat met de kerk en de hoge bomen langs de Kerkallée en sinds kort het nieuwe multifunctioneel centrum is het hart van het dorp. Door de planmatige in- en uitbreiding is Beekbergen een compact dorp geworden. Midden in het dorp ligt het enigszins langgerekte Freule Hartsenpark, dat intensief gebruikt wordt.

Het dorp wordt omringd door prachtig natuurschoon: de uitgestrekte bossen van de Veluwe, de enken en de lager gelegen Oude Beek en weilanden. Met de auto kan in alle richtingen vlot richting stad en/of snelwegen worden gereden. Keerzijde daarvan is dat Beekbergen met relatief veel doorgaand verkeer te maken heeft.

In Beekbergen is het omkijken naar elkaar zeker nog aanwezig, hoewel het wel minder wordt. Deels komt dit doordat veel vrijwilligers werkzaam zijn in de zorginstellingen. Daardoor zijn ze minder beschikbaar voor hulp in het dorp. Ook de toenemende vergrijzing maakt dat er minder vrijwilligers beschikbaar zijn.

In zowel Beekbergen als Lieren doen de kerken nuttig werk op het gebied van zorg en welzijn. In alle drie de kerkgemeenschappen is sprake van een sterke sociale samenhang en wordt veel gedaan aan onderlinge hulpverlening en aan hulpverlening aan niet-leden. Daarnaast worden activiteiten voor leden en niet-leden georganiseerd.

In het dorp is men gewend aan de aanwezigheid van bewoners van de instellingen. De contacten tussen bewoners van Beekbergen en de instellingen nemen ook toe, deels doordat bewoners meer in het dorp komen voor bezoek aan winkels of andere voorzieningen, deels doordat ze er zelf wonen. Bewoners van Beekbergen komen ook meer op de instellingsterreinen, zoals bijvoorbeeld in de kas van Iriszorg (vrml Hoogeland) of voor de organisatie van kerkdiensten.

Beekbergen heeft een opvallend goed voorzieningenniveau: winkels, bank, horeca, sportvelden met een overdekte sportzaal, kerken, basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, jongerencentrum en een groot aantal actieve verenigingen. Het nieuwe multifunctioneel centrum biedt ruimte aan de basisschool, het dorpshuis, de dorpsraad en enkele winkels en woningen.

Dat Beekbergen een goed voorzieningenniveau heeft komt gedeeltelijk door de vele recreanten en toeristen die het dorp aandoen. Voor veel ondernemers in het dorp is recreatie en toerisme dan ook een belangrijke inkomstenbron.

Vanaf 1990 is in Beekbergen het inwoneraantal eerst licht gegroeid van 3700 tot 4000 in 1995, daarna volgde een daling tot 3750 nu, onder andere als gevolg van achterblijvende nieuwbouw. De leeftijdsopbouw is vergelijkbaar met andere dorpen behalve dat Beekbergen in verhouding minder 20-30 jarige vrouwen heeft. Doordat er veel zorginstellingen in en om Beekbergen liggen heeft het dorp relatief veel oudere bewoners.

In Beekbergen is de instroom van buitenaf al vroeg op gang gekomen. Daardoor zijn er in de loop der jaren veel verschillende soorten mensen komen wonen. Mensen die van buiten in Beekbergen komen wonen, worden behoorlijk snel opgenomen. Maar.... ze moeten er zelf wel wat voor doen. Beekbergen heeft veel vrijwilligers die in de zorginstellingen werken en dat is de laatste jaren ook niet minder geworden. Daardoor is de mantelzorg voor familie, vrienden en bekenden wel minder dan in de meeste andere dorpen.

Beekbergen en Lieren zijn totaal verschillende dorpen maar vormden vroeger al, samen met Oosterhuizen, een bestuurlijke eenheid (marke) en horen sociaal ook nu nog bij elkaar. Veel bewoners kennen elkaar en zijn lid van de zelfde verenigingen. Er zijn kinderen uit Beekbergen die in Lieren op school zitten en andersom. Toch onderscheiden de dorpen zich ook duidelijk: Lieren is een echt plattelandsdorp en Beekbergen is "stadser", met meer voorzieningen en duidelijke, qua sfeer verschillende, woonbuurten.

Beekbergen en Lieren hebben een actieve dorpsraad die zich al sinds jaren inzet voor de leefbaarheid en de toekomst van de dorpen.

3.2. Lieren

Lieren is een gemoedelijk enkdoorp op steenworp afstand van Beekbergen. Het is van oorsprong een agrarisch doorp, omringd door glooiende enken en lager gelegen grasland in de richting van het Beekdal. Opmerkelijk zijn de oude graansilo en de spoorlijn van Dieren naar Apeldoorn met het VSM-station en museum. Zomers rijdt de stoomtrein, als toeristische attractie. Aan de oostkant van het doorp ligt het Apeldoornse kanaal, ooit gegraven voor de aan- en afvoer voor de papierindustrie op de Veluwe. Tegen het Apeldoorns kanaal aan ligt het doorp Oosterhuizen. Aan de oost- en noordkant loopt de beek langs het doorp. Aan de beek ligt een watermolen.

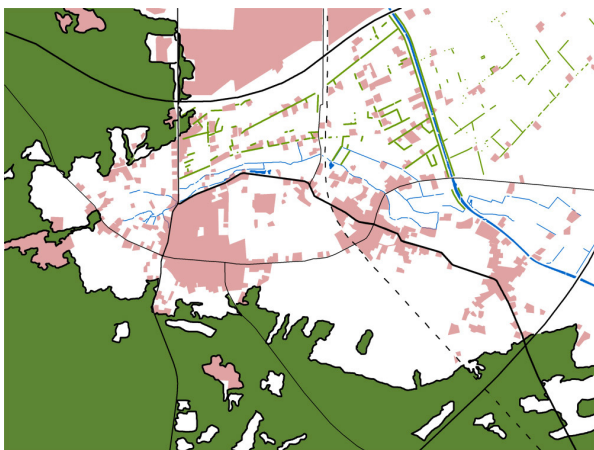
Langs de linten waaruit het doorp is opgebouwd stonden van oorsprong veel, voor de streek behoorlijk grote boerderijen. De meeste boerderijen worden nu bewoond, veelal in combinatie met een niet agrarische werkfunctie. Er zijn nog maar een paar winkels over waaronder een bakker (met in het hoogseizoen veel toeristen als klant). Lieren heeft verschillende tuinders- en bouwbedrijven, o.a. in de leeg gekomen winkels en boerderijen, een christelijke basisschool, kinderopvang, en twee kerken, de Gereformeerde Kerk aan de Lierderstraat en de Oud Gereformeerde gemeente aan de Molenberg.

Vanaf 1990 is het aantal inwoners in Lieren licht gedaald tot ca. 1250 inwoners in 2007. Vooral het aandeel 20-30 jarige vrouwen is minder geworden. In Lieren wonen in vergelijking met andere dorpen minder 65-plussers en meer 45-64 jarigen.

Het noaberschap is voor velen een belangrijke waarde. Mensen staan voor elkaar klaar als het nodig is (1^e opvang). Maar, in vergelijking met andere dorpen, heeft Lieren minder mantelzorg (hulp aan familie, vrienden en bekenden). Waarschijnlijk omdat, net als in Beekbergen, opvallend veel bewoners als vrijwilliger in een zorginstelling werken.

Voor vervoer is de bevolking van Lieren aangewezen op de eigen auto. De bewoners kunnen met de auto in alle richtingen vlot op pad. De wegen zijn vaak idyllisch, maar zeker voor het drukke (sluip)verkeer dat hiervan gebruik maakt vaak te krap. Daardoor ontstaat er zowel qua hinder van doorgaand verkeer als verkeersveiligheid een kwetsbare situatie. Lieren heeft geen regulier openbaar vervoer.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de ruimtelijk en landschappelijke opbouw van het gebied aan de hand van een aantal kaarten. De informatie uit dit hoofdstuk is ontleend aan de ruimtelijke verkenningen die in 2006 zijn gemaakt voor Beekbergen en Lieren.



KAART 3.1: Overzicht

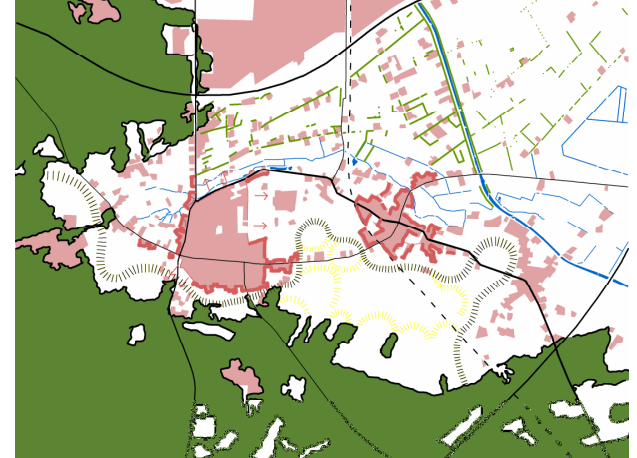
Lieren als organisch dorp ontstaan, met veel agrarische bebouwing. Dorpsranden vaak achterkanten naar het landschap. Opvallend zijn de silo, spoorlijn met VSM werkplaats en station.

Beekbergen, dorp op de rand van de enk met gevarieerde bebouwing, ontstaan langs kruisende wegen en de Oude beek. Met een dorpshart met winkels, kerk en nieuw mfc.



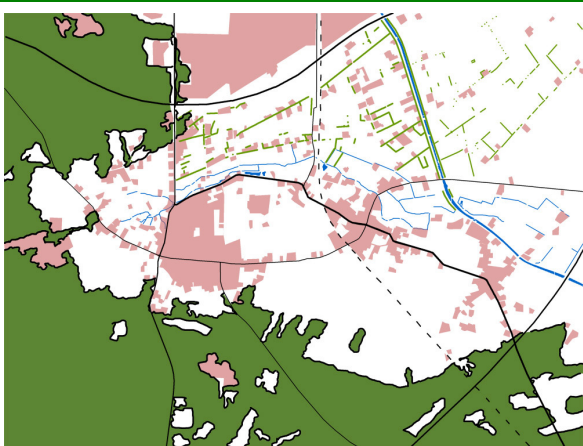
KAART 3.2: Linten

De oorspronkelijke linten bestaan vooral uit vrijstaande woningen, boerderijen en bedrijven, meestal dicht op de weg, in het buitengebied met doorzichten. Vaak diepe achtererven met rommelige bebouwing. Dat bepaalt de charme van de linten. Soms zijn de linten uitgegroeid tot dorpen, soms tot buurtschappen of gehuchten.



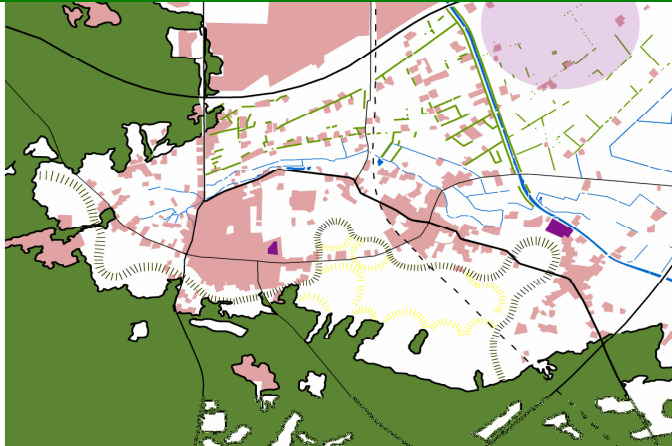
Kaart 3.3: Dorpsranden

De harde dorpsranden, meestal een weg met voorkanten van bebouwing naar buiten gericht of de spoorlijn, benadrukken de openheid van de enk tussen de dorpen. Bij de zachte dorpsrand van de Arnhemseweg, met de achterkant naar buiten, gaat het om een afwisseling van bebouwing, weilandjes, houtwallen en sprengkoppen.



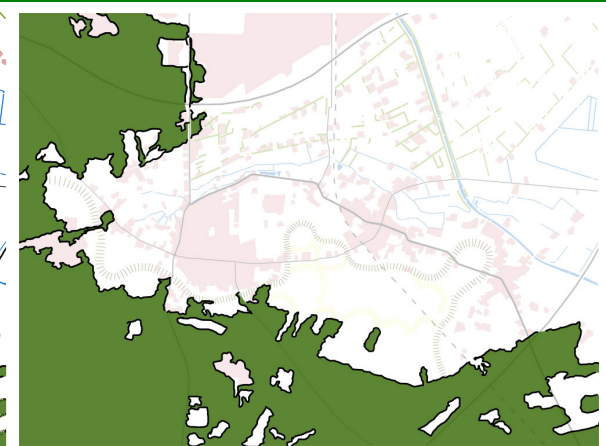
KAART 3.4: Instellingen

In Beekbergen en omgeving ligt een aantal grote zorginstellingen: het Hoogeland ten oosten van het dorp en het Zonnehuis en de Vier Dorpen in het dorp. Aan de zuidkant van het dorp zijn de instellingen in het bos minder zichtbaar. Een deel van de gebouwen van instellingen zullen op termijn hun functie verliezen. Aan de westkant van Beekbergen ligt het Spelderholt. Spelderholt maakt geen deel uit van de dorpsvisie.



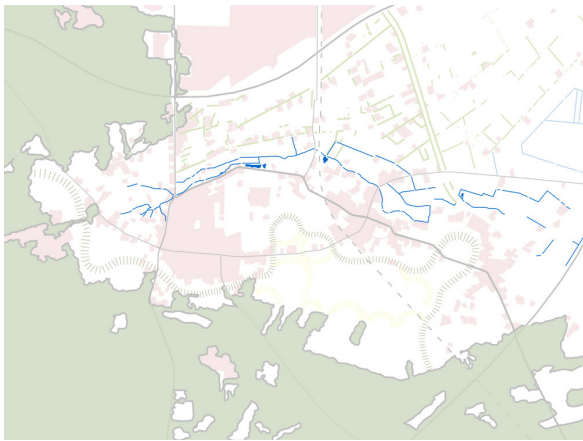
KAART 3.5: Bedrijvigheid

Aan de Voorste Kerkweg in Beekbergen is een klein bedrijventerrein. Lieren heeft een groter terrein aan het kanaal. Er zijn plannen voor een groot bedrijventerrein aan de A1/A50. Deze plannen liggen buiten het plangebied van de dorpsvisie, maar zullen zeker invloed hebben op de dorpen.



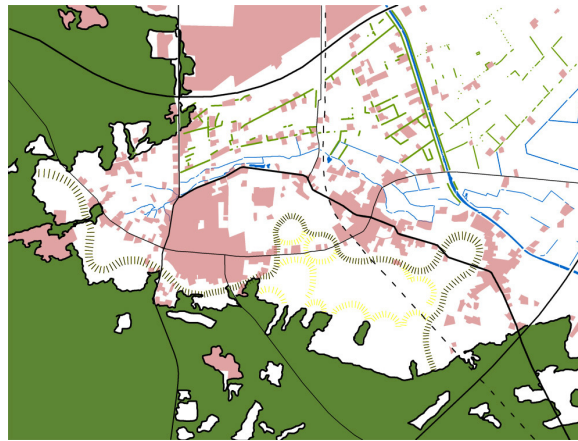
KAART 3.6: Bos met begrenzing Natura 2000

Beekbergen ligt op korte afstand van de bossen van de Veluwe. Behoud en versterking van landschap en natuur staat in deze gebieden voorop. Essentieel zijn ecologische routes en habitatgebieden, samenhangen tussen de gebieden, afwisseling open/gesloten, kleinschalig/grootschalig, recreatieve functies en cultuurhistorische structuren. Gebied maakt deel uit van Natura 2000 gebied.



KAART 3.7: de Oude Beek

De Oude Beek is cultuurhistorisch en ecologisch van belang. Markeert een verandering in het landschap. De sprengenkoppen vormen een kleinschalig waardevol natuurgebiedje, verweven met de bebouwing. Aan de oude molens is het vroegere gebruik niet meer af te lezen. In Lieren grenst de beek direct aan de erven.



KAART 3.8: Agrarisch buitengebied

Aan de westkant van Beekbergen het Engeland kleinschalige enken met de sprengen van de Oude Beek en enkele houtwallen. Tussen Beekbergen en Lieren grootschalige bolle enken met langgerekte kavels. Aan de noordkant van het dorp een open gebied als scheiding tussen Beekbergen en de stadsrand. Kleinschalig gebied met verschillende functies en een rommelige indruk.

4. Resultaten Sterkte zwakte analyse

In de eerste fase van het proces van de dorpsvisie (2003/2004) zijn de belangrijkste sterke en zwakte kanten van Beekbergen en Lieren op een rij gezet. Ook is gekeken naar kansen en bedreigingen. In dit hoofdstuk worden kort de belangrijkste punten genoemd.

Beekbergen

Sterk	zwak
- o Goed bereikbaar dorp - o Sfeervol en actief dorp met veel verenigingen, activiteiten en evenementen - o Veel voorzieningen; winkels, horeca, sport, school - o Compact dorp met historisch wegenpatroon en verschillende randen, en met herkenningspunten als de kerk, watermolens, oude postkantoor, - o Waardevol groen in het dorp, mooie doorkijken naar buiten, en verschillende soorten landschappen met waardevolle vegetatie, flora en fauna, en archeologische sporen	- o Jongeren trekken weg, aantal inwoners daalt, weinig doorstroming en onvoldoende woningaanbod voor starters, gezinnen en ouderen - o Weinig mantelzorg omdat veel bewoners al actief zijn in de zorginstellingen - o Soms onderbroken rooilijn en aantasting van laankarakter en panden die niet passen in dorpse karakter - o Profielen en éénrichtingsverkeer Dorpstraat werkt desoriënterend - o Veel verkeer en parkeerdruk Dorpstraat, enkele onoverzichtelijke en/of gevaarlijke plekken
Kansen	Bedreigingen
- o Veel potentieel om zich voor dorp in te zetten - o Meer ruimte voor opvang eigen groei - o Vernieuwing zorginstellingen en woonzorgformules - o Versterken groenstructuur in en buiten het dorp - o Fietsknooppunt Beekbergen, kanaal, recreatie en toerisme - o Verbeteren verkeerssituatie - o Invoeren Duurzaam Veilig	- o Door afname inwonertal minder draagvlak voorzieningen, verenigingen, mantelzorg - o Hergebruik vrijkomende gebouwen? Kan juist ook een kans zijn. - o Grootschalige Woningbouw tast karakter dorp en omgeving aan - o Geen betaalbare structurele oplossing voor verkeersproblematiek mogelijk zonder kwaliteitsverlies elders.

Lieren

Sterk	zwak
- o Plattelandsdorp waar iedereen elkaar kent; noaberschap! - o Levendig dorp waarin werken en wonen is gecombineerd - o Kwalitatief goed woningaanbod - o Enkele voorzieningen in dorp - o Fietzers, wandelaars en bezoeker VSM maken dorp levendig - o Herkenningspunten: kerk, silo, VSM, veldje hoek Lierderstraat - o Dorp is verweven met landschap - o Mooie doorkijken naar buiten	- o Jongeren trekken weg, aantal inwoners daalt, weinig doorstroming en onvoldoende woningaanbod voor starters, gezinnen en ouderen - o Instroom van elders kan leiden tot minder sociale samenhang, - o Voorzieningen verdwijnen; onvoldoende voorzieningen voor ouderen - o Versnipperde groenstructuur dorp, bomen langs lanen zijn verdwenen - o Gevaarlijke situaties, wandel en fietspaden sluiten onvoldoende op elkaar aan
Kansen	Bedreigingen
- o Ruimtelijk opbouw versterken door verdichten, op grotere kavels 3^e generatie wonen mogelijk maken - o Recreatie aanbod Lieren benutten - o Veel potentieel om zich voor dorp in te zetten - o Meer ruimte voor opvang eigen groei - o Vernieuwing zorginstellingen en woonzorgformules - o Versterken groenstructuur in en buiten het dorp - o Fietsknooppunt Beekbergen, kanaal, PR recreatie en toerisme - o Verbeteren verkeerssituatie - o Invoeren Duurzaam Veilig	- o Door afname inwonertal minder draagvlak voorzieningen, verenigingen, mantelzorg - o Hergebruik vrijkomende gebouwen? Kan juist ook een kans zijn. - o Grootschalige woningbouw tast karakter dorp en omgeving aan - o Geen betaalbare structurele oplossing voor verkeersproblematiek mogelijk zonder kwaliteitsverlies elders.

5. De Hoofdpijnen van de dorpsvisie voor Beekbergen en Lieren tot 2020

Voor Beekbergen en Lieren is een integrale visie op de gewenste ontwikkelingen tot 2020 van beide dorpen opgesteld. In dit hoofdstuk wordt deze visie in hoofdlijnen beschreven.

In de dorpsvisie voor Beekbergen en Lieren wordt ingezet op de sterke kanten die beide dorpen nu al hebben:

- de bijzondere ligging op de overgang van het hoger gelegen Veluwemassief naar de lagere IJsselvallei en de sprengen aan de westzijde van Beekbergen met de Oude Beek met watermolens aan de noordkant van beide dorpen en de prachtige natuur: de uitgestrekte bossen van de Veluwe, de enken en de lager gelegen weilanden.
- Beekbergen als een gemêleerd, actief en dynamisch dorp waar het goed en rustig wonen is, en dat voor toeristen en recreanten een aantrekkelijke en bekende plek is en waarin de Dorpstraat met de kerk en de Kerkallee met de hoge bomen en het nieuwe multifunctioneel Centrum het hart van het dorp is. Beekbergen ook als dorp waar veel zorgbehoevenden een woonplek hebben gevonden.
- Lieren als een gemoedelijk enkdoorp, omringd door glooiende enken en lager gelegen grasland in de richting van het Beekdal met zijn silo en de spoorlijn van Dieren naar Apeldoorn met het VSM-station en museum en het kanaal als toeristische attracties.

Beekbergen en Lieren zullen zich de komende jaren ontwikkelen tot aangename woondorpen voor jong en oud met in Beekbergen een redelijk voorzieningenniveau en tot aantrekkelijke dorpen voor de toerist en recreant die vooral komt voor de prachtige omgeving en op zoek is naar kleinschalige voorzieningen als bed&breakfast, minicamping, fiets- en wandelpaden en kleine culturele evenementen, gekoppeld aan bestaande waardevolle voorzieningen als de Oude Beek, de VSM spoorlijn met station in Lieren en het kanaal.

De dorpsvisie geeft ruimte aan ontwikkeling van de dorpen op diverse manieren: het toevoegen van aantrekkelijke dorpse woonmilieus voor met name jongeren en ouderen, een eigentijdse nieuwe zorgvoorziening in Beekbergen voor ouderen en andere zorgvragers uit de dorpen en omgeving, het nog aantrekkelijker maken van het dorps hart van Beekbergen en het stimuleren en mogelijk maken van kleinschalige en extensieve recreatief/toeristische (neven)activiteiten, zoals minicampings, bed&breakfast en bijvoorbeeld een theetuin. Daarin gaan de Oude Beek als cultuurtoeristische verbinding en de VSM spoorlijn, met de daarbij behorende voorzieningen, een belangrijkere rol spelen.

Belangrijk in dit verband is ook de grote rol die de paardensport in Beekbergen speelt en in de toekomst kan spelen. Nu vinden er veel activiteiten op het gebied van paardensport plaats in en om Beekbergen. Er zijn jaarlijks een internationale vierdaagse menwedstrijd, diverse ruitersportverenigingen, in de omgeving zijn uitgezette menroutes en er vindt koetsenverhuur plaats.

De open enken in de omgeving worden gekoesterd en vrijgehouden van bebouwing en opgaande beplanting. Datzelfde geldt voor de Oude Beek en het beekdal. De ontwikkelingsrichting van de beek is uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bebouwing van de dorpen en de bosrand mogen niet aan elkaar groeien. De relatie tussen de dorpen, de beek en het enkenlandschap wordt versterkt door de bebouwing aan de rand van de enk met de voorzijde te richten op de enk, het zicht op de beek vanuit het dorp te handhaven en het beekdal van de Oude beek natuurlijk te ontwikkelen.

6. Het programma voor Beekbergen en Lieren

In dit hoofdstuk wordt per thema het gewenst programma weergegeven. Vervolgens volgt in hoofdstuk 7 en 8 de ruimtelijke visie voor beide dorpen. Het gaat om de volgende thema's: bevolking en wonen, sociale kwaliteit, voorzieningen, zorg en welzijn, verkeer, vervoer en parkeren, cultuurhistorie, beken en sprengen, bedrijvigheid, en recreatie en toerisme.

6.1. *Bevolking en wonen*

Onder andere op basis van het onderzoek van Companen "Woonbehoefte Apeldoornse dorpen in beeld" is een gewenst woningbouwprogramma berekend van ca. 400 woningen voor Beekbergen en Lieren. Van dit programma is ca 25 woningen gereserveerd voor Oosterhuizen.

Rekening is gehouden met

- een eigen groei van de dorpsbevolking,
- een daling van de gemiddelde woningbezetting (= het aantal bewoners per woning)
- een regionale behoefte aan landelijk wonen
- woningbehoefte die voortkomt uit het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en extramuralisering verzorgingstehuizen
- woningbehoefte die voortkomt uit het meer zelfstandig wonen van mensen die in het verleden in instellingen woonden
- Maatschappelijke opvang van mensen die tijdelijk in een acute noodsituatie verkeren

Daarnaast wordt rekening gehouden met een behoefte in het landelijk gebied van Apeldoorn van 10-15 woningen per jaar voor huisvesting van asielzoekers en huisvesting van cliënten van Iriszorg, waarvan gemiddeld per jaar 2,5 in Beekbergen en Lieren.

Door toevoeging van dit woningbouwprogramma zal de bevolking met ongeveer 700 inwoners gaan toenemen in beide dorpen gezamenlijk. Dit is uitgaande van een woningvoorraad van 2300 woningen in 2020 met een gemiddelde woningbezetting van 2,5. Het uiteindelijke inwonertal van beide dorpen is mede afhankelijk van het woningtype dat wordt toegevoegd. Dit kan een gunstig effect op de leeftijdsopbouw hebben. Er zal een lichte verjonging gaan optreden.

Aan de hand van de te verwachten trendmatige groei van de onderscheiden groepen en hun woonwensen is een **richtinggevend** woningbouwprogramma samengesteld. Een vertaling naar 'harde' percentages en aantallen woningen is niet wenselijk omdat dit een schijnnaauwkeurigheid suggereert. Met de weergegeven aantallen wordt dus vooral de richting bepaald en biedt het een houvast om de haalbaarheid van de realisatie te kunnen toetsen.

De richting die gekozen is wijkt op onderdelen af van de 'standaardverhouding' van 30/30/30 (sociaal/midden/duur). Het accent ligt vooral op de 'uitersten' van de markt en de in de dorpen schaarse woningtypen. Het percentage woningen in de vrije sector is gesteld op 40% (= 30% dure koop en 10% dure huur). Het percentage sociale woningbouw en de woningen in het betaalbare segment (vrije sector 1) bedraagt eveneens 40%. Het aandeel in de middencategorie bedraagt 20%. In aansluiting bij de woonwensen van de sterkst groeiende groepen woningzoekenden is gekozen voor een beperkt aantal rijenwoningen in het middensegment voor gezinnen, ten gunste van een hoger percentage gestapelde bebouwing (voor starters en senioren), goedkope grondgebonden rijenwoningen voor starters en duurdere grondgebonden (nultreden)woningen in het hogere marktsegment.

Deze verhouding wordt toegepast op het programma als geheel en op de afzonderlijke woningbouwlocaties.

Er is grote behoefte aan goedkope (koop)woningen voor jonge bewoners uit de dorpen. Daarom wordt er in Beekbergen en in Lieren ruimte gereserveerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPOG) voor starters. Dat wil zeggen dat jonge bewoners uit Beekbergen of Lieren de mogelijkheid hebben om in gezamenlijk beheer een woning te bouwen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, met als doel de woningen bij doorverkoop opnieuw betaalbaar te kunnen aanbieden en beschikbaar te houden voor jonge bewoners uit één van beide dorpen. Algemeen uitgangspunt is dat een streefpercentage van 30% van het totale bouwprogramma in enige vorm van consument gericht gebouwd wordt. Inmiddels heeft een groep jongeren een vereniging opgericht met als doel betaalbare woningen in Beekbergen en Lieren te realiseren.

Daarnaast zullen in andere nieuwbouwprojecten in Beekbergen en Lieren woningen in M.G.E.-constructies worden aangeboden. Maatschappelijk gebonden eigendom maakt het mogelijk woningen betaalbaar of met korting aan bepaalde doelgroepen aan te bieden en bij doorverkoop de woningen indien wenselijk op dezelfde manier beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dorpsgebonden jonge bewoners en doorstromers van huur naar koop zijn voorbeelden hiervan.

Woningstichting Beter Wonen biedt woningen aan in diverse huur en koopvarianten onder de naam “te Woon”, die passen binnen het M.G.E.-principe.

Voor starters is een klein aantal kleine woningen gewenst. Ook hiermee wordt in het programma rekening gehouden.

%	Categorie ¹	prijsgrens ²	woningtype	Indicatie woonoppervlak	Omschrijving
10	Sociale huur 1	Huurprijs < €520 / mnd	Appartementen voor starters	70-80 m2	Centrumdorps
5	Sociale huur 1	Huurprijs < € 520 / mnd	Appartementen en rijenwoningen voor starters en senioren	80-100 m2	
5	Sociale huur 2	Huurprijs < € 520 t/m € 720 / mnd	Appartementen en rijenwoningen voor starters en senioren	80-100m2	Centrumdorps
10	Vrije sector huur	Huurprijs > € 720 / mnd	Appartementen en grondgebonden nultredenwoning-en voor senioren	> 100m2	Centrumdorps/landelijk
10	Sociale koop ³	Koopprijs < € 158.848	Rijenwoning/appartement voor starters	70-80 m2	Centrumdorps
10	Vrije sector 1	Koopprijs € 158.848 t/m € 200.000	Rijenwoningen/appartement voor gezinnen en senioren	80-100 m2	Centrumdorps
20	Vrije sector 2	Koopprijs € 200.000 t/m € 250.000	2-1-kapwoningen en appartementen voor gezinnen en senioren	100-120 m2	Centrumdorps, landelijk
30	Vrije sector 3	Koopprijs > € 250.000	2-1-kap, vrijstaand en luxe appartementen voor gezinnen en senioren	> 120 m2	Centrumdorps en landelijk

100%

Bron: gemeente Apeldoorn, Bureau Companen, Woningstichting Beter Wonen

¹ Een deel van de sociale huur- en koopwoningen zullen door Woningstichting worden aangeboden volgens het Te Woon-concept, waarbij de bewoner de keuze wordt geboden om te huren danwel te kopen onder voorwaarden. De exacte verdeling in sociale huur en koop kan om die reden uiteindelijk afwijken van de percentages in de tabel. Het totale percentage sociale woningbouw (sociale huur + sociale koop) dat gerealiseerd dient te worden bedraagt evenwel 30%.

² Grenzen prijspeil 2007

³ Ook binnen de bestaande woningvoorraad zullen woningen met een sociale koopprijs beschikbaar komen door het aanbieden van Te Woon-concepten door Woningstichting Beter Wonen.

6.2. Sociale kwaliteit

Op de sociale kwaliteit heeft een bevolkingsgroei van deze omvang voor beide dorpen, naar verwachting een gunstig effect. De verwachte bevolkingsgroei kan leiden tot een groei van het verenigingsleven. Hoewel in het algemeen het aanbod van vrijwilligers terugloopt, zal de verwachte groei ook een positief effect hebben op het aanbod van vrijwilligers in met name de zorg. De zorginstellingen, die van oudsher al in Beekbergen zijn gevestigd, kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Zij verlenen diensten aan de bewoners van de instelling zelf, maar ook aan de andere dorpsbewoners. Diensten kunnen aan huis, maar ook in de instelling zelf verricht worden.

Vanuit de werkgroep Woonservicegebied wordt de mogelijkheid onderzocht om de bestaande intramuraal georiënteerde vrijwilligerszorg in de zorginstellingen in de toekomst ook extramuraal in te gaan zetten.

6.3. Voorzieningen, zorg en welzijn

De verwachte groei van de bevolking kan positief uitwerken voor de voorzieningen in het dorp zoals de scholen, sportclubs en andere verenigingen. Het draagvlak van deze voorziening wordt met een groei van de bevolking iets steviger.

In de dorpen wordt een compleet nieuw concept voor wonen en zorg gerealiseerd. Rekening houdend met individuele en in de tijd veranderende wensen van zorgvragers zijn er in 2020 verschillende woonvormen en zorgvoorzieningen, die variëren van intramurale verzorgingsplaatsen in de vorm van kleinschalig groepswonen, tot multifunctionele woningen voor zelfstandig wonenden met aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Ook de overige bewoners van Beekbergen, Lieren en ook Oosterhuizen kunnen gebruik maken van zorg en welzijnsdiensten.

Voor de gezondheidszorg wordt de mogelijkheid van een GOED (= Gezondheidszorg Onder Eén Dak) in Beekbergen onderzocht. Een locatie centraal in het dorp, waarop bestaande voorzieningen als huisarts, apotheek, tandarts, fysiotherapeut worden gecombineerd, is gewenst. Dit is een particuliere ontwikkeling, die gestimuleerd en ondersteund wordt door de gemeente.

Voor Beekbergen, Lieren en Oosterhuizen en het omliggende buitengebied wordt een woonservicegebied ingericht. Dit is een gebied met op een centrale locatie een centrum van waar uit zorg en welzijn wordt georganiseerd voor alle bewoners. Dit centrum werkt tevens als vooruitgeschoven post van het gemeentelijk Zorgloket in het Portaal, dat gevestigd is in Apeldoorn. In Loenen zijn al goede ervaringen met dienstverlening op deze manier. Door de samenwerkenden vrijwillige hulpdiensten is een meldpunt voor vrijwillige thuiszorg in oprichting. Vanuit de centrale locatie wordt een verbinding gelegd met dit meldpunt.

In Beekbergen worden activiteiten en maaltijden georganiseerd in de Vier Dorpen, die ook toegankelijk zijn voor niet-bewoners van de instelling. De kerken zijn actief op het gebied van zorg en welzijn o.a. door het organiseren van bijeenkomsten en maaltijden die ook voor niet leden toegankelijk zijn. Toch is er daarnaast behoefte aan een voorziening op een centrale plek voor informele ontmoeting. Gedacht wordt aan locaties als de Bergbeek, de Tullekensmolen of het VSM-station. Een haalbaarheidsonderzoek naar zo'n ontmoetingsplek wordt opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de dorpsvisie.

De zorginstellingen die al lange tijd zorg en onderdak bieden aan hun cliënten doen dat ook in de toekomst op een eigentijdse manier. De meeste instellingen, zowel in als buiten het dorp hebben een klein aantal inwonende cliënten, die intensieve zorg en aandacht nodig hebben. Andere cliënten wonen, al dan niet onder begeleiding, zelfstandig in Beekbergen of één van de andere dorpen of wijken van Apeldoorn.

De Vier Dorpen en het Zonnehuis hebben concrete plannen voor een nieuwe intramurale voorziening voor 30 bewoners. Voor de Vier Dorpen gaat het om vervangende nieuwbouw, voor het Zonnehuis om uitbreiding. De huidige voorziening van het Zonnehuis blijft bestaan. Daarnaast komen er zelfstandige woningen voor ca. 60 bewoners, bij voorkeur in geclusterde vorm. Uitgangspunt is dat één van deze clusters in Lieren zal worden gerealiseerd.

Omdat de intramurale zorgvoorziening op korte afstand moet liggen van het Zonnehuis is de oostkant van Beekbergen in beeld voor de nieuwe locatie. De hoogspanningsleiding die langs Beekbergen loopt vormt op dit moment nog een belemmering voor deze gewenste ontwikkeling. De gemeente zal in overleg met het provinciebestuur onderzoek doen naar de mogelijkheid de leidingen ondergronds te brengen.

In beide dorpen wordt in het woningbouwprogramma ruimte geboden voor een klein aantal meergeneratiewoningen. Daardoor wordt het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen beter mogelijk. De generaties kunnen iets voor elkaar betekenen (oppas, verzorging). En er kan gedeeltelijk tegemoet gekomen worden aan de woningbehoefte van starters en ouderen.

Dit kan gerealiseerd worden door het mogelijk maken van een tweede woning op grote percelen in de dorpen. Deze mogelijkheid wordt per aanvraag beoordeeld, omdat ook ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden hierbij een rol spelen. Functieverandering naar wonen van (agrarische) bedrijven in het buitengebied kunnen ook voorzien in deze behoefte.

In Beekbergen is vraag en aanbod van winkels redelijk goed in evenwicht. De omvang van het winkelapparaat is ruim in verhouding tot het bewonersaantal. Dat komt doordat ook toeristen uit de omgeving boodschappen doen in Beekbergen. Onlangs is in het dorpshart het multifunctioneel centrum gerealiseerd met daarin ook ruimte voor winkels. De supermarkt aan de Dorpstraat heeft concrete plannen voor aanpassing en uitbreiding. Verder wordt er geen toevoeging van winkels voorzien.

De basisscholen in zowel Beekbergen als Lieren functioneren goed. Door het toevoegen van woningen zal het draagvlak steviger worden en moet rekening gehouden worden met een uitbreidingsbehoefte. Het is van essentieel belang dat elk dorp zijn eigen school behoudt. Beekbergen en Lieren beschikken over voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Door een groeiende vraag naar zaalruimte heeft de Beekbergse sportvereniging behoefte aan een uitbreiding van de Hiethof. Daarbij is rekening gehouden met een toename van het aantal sporters (ook ouderen en bewoners van de zorginstellingen) en een toenemende vraag naar accommodatie voor 'nieuwe' sporten. De sportclub heeft nu al een uitbreidingswens, die voorlopig niet uitvoerbaar is door gebrek aan financiën. De uitbreidingswens wordt wel opgenomen in de dorpsvisie.

6.4. Verkeer, vervoer en parkeren

Lieren en met name Beekbergen bevinden zich wat betreft het verkeer in een gecompliceerde situatie. De ontsluitingswegen Arnhemseweg en Loenenseweg staan als vanouds bekend als sluiproutes voor doorgaand verkeer, waardoor men vaak grote vrachtwagens door het dorp krijgt, en in het geval van calamiteiten op het hoofdwegennet wordt overspoeld door autoverkeer.

Echter, diezelfde wegen geven de bewoners eenvoudige en adequate ontsluitingswegen richting het hoofdwegennet en de stad Apeldoorn, en de winkels en horeca weten met succes de passanten tot een snelle aankoop te verleiden. Het streven is er dan ook op gericht, de externe verkeersdruk zoveel mogelijk via niet-dwingende maatregelen te beperken, en de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van omwonenden langs de doorgaande routes zoveel mogelijk te waarborgen.

Gezien het karakter van mobiliteit wordt begonnen met uitspraken op dorpsoverstijgende schaal. Vervolgens wordt op de schaal van afzonderlijke dorpen ingezoomd.

Dorpsoverstijgende schaal

Het beperken van doorgaand verkeer door het dorp is als doelstelling onomstreden, maar over de wijze waarop dit zou kunnen bestaan verschillen van inzicht. Vanuit de dorpen wordt de mogelijkheid van een rondweg rond het dorp Beekbergen bepleit, hetgeen verkeerskundig inderdaad in combinatie met het 'knippen' van de huidige route door het dorp voor bewoners een effectieve oplossing is.

De Gemeente Apeldoorn schat echter in dat om financiële en milieutechnische redenen een dergelijke rondweg ook op langere termijn praktisch niet haalbaar is. Mede hierdoor is een aantal 'second best' mogelijkheden aangesproken. Het betreft een combinatie van het zoveel mogelijk voorkomen van de instroom van het verkeer, als het in balans brengen van wegprofiel en gewenste rijsnelheden binnen de komgrenzen. Een aantal projecten zijn of worden uitgevoerd of zitten 'in de pijplijn', waarbij vooral met Provincie en Rijk als wegbeheerders wordt samengewerkt:

- Aanleg van spitsstroken langs Rijksweg A50, waardoor de filedruk (en daarmee de drang om een sluiproute te kiezen) aanzienlijk is afgenomen
- Studie naar alternatieven voor de route Loenen – Eerbeek – Brummen, die nu rechtstreeks in het verlengde van de route door Beekbergen loopt
- Herinrichting van de Arnhemseweg binnen de komgrenzen van Beekbergen met een gewenst snelheidsregime 50 km/uur is uitgevoerd.
- Voorbereiding van de herinrichting van de Dorpstraat en Kerkweg door de kern van Beekbergen met een gewenst snelheidsregime 30 km/uur (Uitvoering in 2008).

Voor bus en fiets is de insteek de kwaliteit hiervan zoveel mogelijk op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Beekbergen kent dankzij twee snelbuslijnen uitstekende busverbindingen, en de halteplaatsen hebben verschillende voorzieningen die het gebruik ervan stimuleren, zoals fietsbeugels en overdekte wachthokjes. Langs de hoofdwegen zijn buiten de kom vrijliggende fietspaden aangelegd, en de veiligheid op de buitenwegen is integraal beoordeeld en waar nodig verbeterd, met name met fietsgebruik in het achterhoofd.

Lieren heeft op dit moment geen regulier openbaar vervoer. Op langere termijn moet erkend worden, dat een reguliere busdienst hier niet haalbaar is. De oorzaak hiervan is niet lokaal, maar ligt in een combinatie van privatisering van de OV-markt en geringe bevolkingsaantallen in het landelijk gebied. Wel kan men gebruik maken van de Taxibus, die – zij het met wat meer inspanning dan regulier OV – voor iedereen beschikbaar is. Op initiatief van de dorpsraad Oosterhuizen wordt op dit moment getracht een buurtbus te introduceren voor Oosterhuizen, Beekbergen en Lieren. Dit lijkt positief uit te pakken.

Door enerzijds het wegennet in en rondom de dorpen aan te passen, en anderzijds de voorzieningen voor gebruik van de fiets en het OV zoveel mogelijk op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren, zullen de routes door de dorpen structureel minder gebruikt worden door doorgaand verkeer. Echter, deze ontwikkeling moet worden afgezet tegen het nog immer groeiende autobezit en –gebruik. Voorts zullen in de beeldvorming van de bevolking pieken in congestie als gevolg van calamiteiten een grote rol blijven spelen. De gemeente werkt samen met de overige wegbeheerders aan mogelijkheden in de doorstroming in noodgevallen reguleren, maar kan dergelijke situaties maar in heel beperkte mate voorkomen.

Ten aanzien van overkoepelende projecten spelen op dit moment twee grote zaken. De eerste is de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein ten noordoosten van Beekbergen. Hoewel in alle gevallen toename van verkeer door de dorpen zal worden vermeden in de planvorming, is niet uit te sluiten dat de ontsluitingssituatie van het gebied onder invloed hiervan zal wijzigen. Blijvende betrokkenheid van de bevolking, in eerste instantie via betrokkenheid van de dorpsraad Beekbergen Lieren, is hierbij van groot belang.

De tweede is de corridorstudie Arnhem – Dieren. Hierin onderzoeken Provincie en betrokken gemeenten de mogelijkheden om het aanbod van verkeer in de corridor beter en veiliger af te wikkelen. Naast ‘lokale’ verbeteringen wordt gezien of bijvoorbeeld wijziging van de aansluiting op de A50 voor vermindering van druk op het onderliggend wegennet kan zorgen. Tevens wordt gekeken naar mogelijk gunstige effecten van maatregelen in de bredere omgeving (bijvoorbeeld bij Zutphen), waardoor de corridor zou kunnen worden ontlast.

Het belang van Beekbergen en Lieren hierin is evident: hoe beter de aansluiting op het hoofdwegennet, hoe minder het doorgaande verkeer geneigd zal zijn om de kom Beekbergen en het buitengebied als sluiproute te gebruiken. De gemeente Apeldoorn beoordeelt de verschillende varianten dan ook in het licht van de effecten voor de dorpen, en zal – waar nodig en gewenst samen met de dorpsraden – informatie delen en standpunten uitdragen.

Schaalniveau van de individuele dorpen

Binnen de komgrenzen is een 30 km/uur regime ingesteld. Ter ondersteuning hiervan zijn op diverse plaatsen kruispuntplateaus en andere maatregelen uitgevoerd.

Beekbergen

Reeds genoemd is de verkeerssituatie in de Dorpstraat en Kerkweg, waarvoor thans een plan in ontwikkeling is. Naar verwachting wordt een herinrichtingsplan in 2008 uitgevoerd.

De Engelandersdijk is voorzien van asfalt met zgn. streetprint, hetgeen de weg het uiterlijk van een klinkerverharding geeft.

Gemeente en Dorpsraad zijn uitgebreid in discussie gegaan omtrent nut en noodzaak van het ‘rondje om de kerk’. De dorpsraad heeft voorgesteld het autoverkeer in westelijke richting over de Dorpstraat ter hoogte van de Kerkallee naar het noorden af te laten buigen, en deze vervolgens via de Papenberg naar de bestaande Kerkweg te leiden. Voordeel hiervan is dat de kruising Dorpstraat – Kerkweg wordt ontlast, en in combinatie met herinrichting het dorpshart als leefomgeving kan worden versterkt.

De Gemeente heeft aangegeven in principe het idee te ondersteunen, maar wijst na analyse op de (financiële) consequenties voor herprofilering van de Kerkallee en de Papenberg, waarvoor een strook grond nodig is, die thans aan de kerk toebehoort. Alternatief hiervoor is gebruik van de historische bomerij. Een deel van de bomen verkeert in slechte staat, en als onderdeel van de wijziging zou een nieuwe rij bomen ten westen van de rijbaan kunnen worden geplaatst.

In het voorjaar van 2007 heeft het college van B&W op basis van een gedetailleerde stand van zaken besloten vooralsnog geen medewerking te verlenen aan dit project. Indien er wezenlijke verandering in bovenstaande zaken komt (b.v. beschikbaarheid van grond of de noodzaak tot kap van de historische bomenrij) zal de situatie opnieuw worden bezien; financiële en landschappelijke argumenten die eerder zijn genoemd zullen dan echter nog steeds een rol van betekenis hebben.

Lieren

De weg door het dorp wordt enerzijds benut door doorgaand verkeer, maar anderzijds geeft de weg de bewoners een goede ontsluiting. Aangezien voor Lieren verleggen van infrastructuur niet aan de orde is, zijn de consequenties van projecten op grotere schaal des te belangrijker. Daarom worden bijvoorbeeld de varianten van de corridorstudie Loenen door de gemeente ook met de belangen van Lieren in het achterhoofd getoetst.

De schaal en doorlooptijd van een dorpsvisie is echter te globaal om voor de dorpen specifieke uitspraken te doen. Voor specifieke lokale problemen bestaat een regulier periodiek overleg tussen gemeente en dorpsraad, waarin alle signalen die in de afgelopen periode zijn ontvangen aan de orde komen. Voor maatregelen wordt voortdurend gezocht naar budgetten, maar de toewijzing hiervan is afhankelijk van afwegingen op gemeentelijk niveau. De gemeente spant zich tevens in om verbeteringen zo slim mogelijk uit te voeren, door bijvoorbeeld combinaties te maken met regulier onderhoudswerk.

6.5. Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardekaart van 2004 zijn voor Beekbergen en Lieren en omgeving de volgende aanbevelingen gedaan:

Beekbergen

- gelijkwaardige behandeling van de twee kruisende hoofdstraten
- vorkvormige kruisingen behouden, met inbegrip van groene driehoekige eilandjes in wegen
- indien gewenst, uitbreiding van Beekbergen bij voorkeur in zuidelijke richting tot de begraafplaats of zuidoostelijk- en zuidwestelijk
- bij nieuwbouw in Engeland incidentele, kleinschalige en verspreide karakter behouden
- in geval van in- en uitbreiding langs historische structuren en de dorpsrand streven naar individuele, kleinschalige bebouwing; complexmatige of relatief grootschalige bebouwing beperken tot gebieden tussen de hoofdstructuren en uit het zicht van de dorpsrand, om relatie tussen dorp en landschap in stand te houden
- zorgvuldige omgang met relatie tussen dorp en landschap, bijvoorbeeld door behoud van kleine weidjes en doorkijkjes aan dorpsrand
- terughoudend gebruik van formele en kleurrijke verkeersregelende elementen (nieuwe inrichting Arnhemseweg is te nadrukkelijk aanwezig en te kleurrijk)
- behoud van informele karakter niet doorgaande wegen (geen stoepen, deels onverhard); behoud en versterking van gras- en grindbermen

- Voor alle genoemde inbreidingslocaties geldt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt gevarieerde, kleinschalige bebouwing de voorkeur verdient boven relatief grootschalige bebouwing.

Lieren

- in geval van uitbreiding van Lieren aan de noordkant de Oude Beek als grens hanteren
- zorgvuldige omgang met relatie tussen dorp en landschap, bijvoorbeeld door behoud van verspreide karakter bebouwing
- terughoudend gebruik van formele en kleurrijke verkeersregelende elementen
- behoud van gras- en grindbermen
- vorkvormige kruisingen behouden, met inbegrip van groene driehoekige eilandjes in wegen
- bij herbestemming van boerderijen aan de Molenvaart en Lierderstraat, het karakter van de achterkant (in zowel architectuur as erfinrichting) aan de weg in stand houden
- Bij de herontwikkeling van het coöperatiegebouw moet de silo niet direct worden afgeschreven. De silo hoort als gebouwtype thuis bij het coöperatiegebouw. Beide zijn een uitdrukking van de agrarische ontwikkeling van Lieren. Het huidige aanzien van de silo biedt echter wel ruimte voor het verbouwen of mogelijk zelfs vervangen van de silo (na onderzoek naar en vastleggen van mogelijke verborgen cultuurhistorische waarden). Van belang is echter om de historisch functionele relatie tussen de gebouwen te vertalen naar het nieuwe gebruik. Zo kan de silo worden aangegrepen om op die plek (als enige plek in het dorp) hoger te bouwen en zo ruimte te creëren voor appartementen. Daarbij blijft het industriële karakter van het coöperatiegebouw behouden, alsmede de bescheiden landmarkfunctie. Een dergelijke verbouwing of nieuwbouw vragen om een hoog architectonisch ambitieniveau. Datzelfde geldt vanzelfsprekend ook voor het coöperatiegebouw zelf.
- Voor alle genoemde inbreidingslocaties geldt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt individuele, kleinschalige bebouwing de voorkeur verdient boven relatief grootschalige bebouwing.

Deze aanbevelingen zullen gebruikt worden als globaal toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

6.6. *Beken en Sprengen*

Aanvullend op de ontwikkelingen die al lopen in het kader van de Beekbergse Poort wordt voor Beekbergen een wandelpad opgenomen langs de Oude Beek van Engeland tot de Ruitersmolen aansluitend op het pad dat er nu al ligt. Ook richting Lieren tot aan de Hansegraaf en vanuit Lieren richting Gasthuismolen is langs de Oude Beek voorzien in een wandelpad. Door de ligging van veel achtertuinen tegen de beek is realisering van zo'n pad in Lieren zelf moeilijker. De weilanden aan de noordzijde van de beek zijn nu grotendeels aangekocht door Natuurmonumenten. Dit maakt realiseren van een wandelpad wellicht kansrijk.

Een bredere aanpak voor de beek en beekdal is ook mogelijk. Daarvoor biedt het aanwezige erfgoed volop kansen. Dit blijkt uit de brochure "Veluwe Avonturen" waarin ter uitvoering van de cultuurhistorische beleidsnota I-cultuur een eerste stap is gezet om te komen tot een Apeldoorns Erfgoedplan. Als pilot wordt in deze brochure ingezoomd op de Beekbergse beek. De rijke kwaliteiten van het beekdal en de ontwikkelingskansen zijn benoemd. Er worden ideeën aangereikt voor een nieuwe op erfgoed, landschap, horeca en toerisme gebaseerde economie. Daarnaast is er ook aandacht voor kunsttoepassingen. Een nieuwe kijk op de beek brengt nieuwe kansen voor Beekbergen en Lieren en prikkelt tot (particuliere) initiatieven.

Een stappenplan gericht op haalbaarheid (draagvlak, subsidiemogelijkheden, initiatieven recreatiebranche, etc) wordt opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de dorpenvisie.

6.7. Duurzaamheid

Ambities

De strategie die bij duurzaam, aanpasbaar en flexibel bouwen binnen de gemeente Apeldoorn wordt gevolgd is gebaseerd op ecologie, economie en milieubewustzijnsbevordering. Bij de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een optimale energieinfrastructuur, waarbij duurzame bronnen als wind- en zonne-energie en bodemwarmte zoveel mogelijk worden benut. Daarnaast worden nieuwe energiebesparende technieken ingezet. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap is eveneens van belang, ondermeer door het vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied.

Mogelijkheden om de ambities voor duurzaamheid in Beekbergen en Lieren verder vorm te geven zijn:

- Benutten en verder ontwikkelen van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de dorpen en omgeving, zoals de beken, molens en overige landschappelijke lijnen/eenheden/structuren
- Vergroten van de educatieve waarde en belevingswaarde van de molens door ter plaatse duurzame energie op te wekken (het gaat hier vóóral om de PR-waarde, voorbeeldfunctie)
- Onderzoek naar geschikte locaties voor plaatsing van (kleine) windturbines (mogelijk ook in combinatie met functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing)
- Onderzoek naar mogelijkheden om bepaalde teelttechnieken op landbouwgronden ten dienste van biogas(opwekking) toe te passen, al dan niet in combinatie met:
- Onderzoek doen naar geschikte locatie(s) voor plaatsing van een kleinschalige biomassacentrale (mogelijk ook in combinatie met functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing), zoveel mogelijk gebruik makend van lokale grondstoffen.

Toetsingscriteria duurzaamheid

Bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Apeldoorn worden toetsingscriteria voor duurzaam bouwen toegepast:

- Toetsing aan de in de DAF-nota gepresenteerde duurzaamheidsdoelstellingen per thema; Flora en fauna, Landschap en bodem, Water , Verkeer, Energie , Afval, Woonkwaliteit en leefmilieu, Gezondheid, Ruimtegebruik en Grondstoffen en materialen.
De Gemeente Apeldoorn hanteert een lijst met mogelijke maatregelen om gestelde ambities per thema te verwezenlijken, gebaseerd op onder andere de maatregelen zoals opgenomen in het Nationale Pakket Duurzame Stedebouw
- Toetsing aan de in de DAF-nota gestelde eisen ten aanzien van gebouwen (woningbouw en utiliteitsbouw)

De DAF-nota geeft ook instrumenten om ambities bij planontwikkeling daadwerkelijk te verwezenlijken. Dit instrumentarium wordt ingezet bij de ontwikkelopgaven voor Beekbergen en Lieren. Toetsing van bouwplannen op het gebied van duurzaamheid geschiedt door toepassing van de methodiek GPR-gebouw⁴.

⁴ een sublicentie voor gebruik van GPR-gebouw is via gemeente Apeldoorn te verkrijgen

Ervaringen opgedaan bij planontwikkeling binnen overige dorpen worden zoveel mogelijk als 'voorbeeld-werking' meegenomen in de afweging van in te zetten duurzaamheidsmaatregelen. Zo is het denkbaar dat de ontwikkelingen in Hoenderloo mogelijk aangrijpingspunten bieden voor de te realiseren duurzaamheidsambities in Beekbergen en Lieren.

6.8. bedrijvigheid

In zowel Beekbergen als Lieren wordt geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gereserveerd.

Voor de leefbaarheid en levendigheid van de dorpen is behoud en waar mogelijk beperkte uitbreiding van bedrijvigheid van belang. Echter bedrijven die uitbreidingsbehoefte hebben kunnen dat vaak niet realiseren op hun huidige locatie. Dan is verplaatsing naar elders, bijvoorbeeld Kieveen nodig.

Verplaatsing naar een vrijkomend agrarisch bedrijf is ook een optie. Uiteraard kan het alleen gaan om bedrijven die niet veel verkeer aantrekken en die weinig milieuhinder veroorzaken.

Vestiging van een nieuw bedrijf op de vrijkomende locatie is mogelijk, uiteraard passend in de dorpse structuur en met een milieucategorie passend in de betreffende omgeving. Soms is vestiging van een nieuw bedrijf op de vrijkomende locatie niet gewenst in verband met andere toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving. In die gevallen is wonen de meest voor de hand liggende nieuwe bestemming.

6.9. Recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme in Beekbergen en Lieren zijn nu en in de toekomst vooral gericht op extensieve vormen van dagrecreatie, wandelen en fietsen. Daarin past een cultuurtoeristische inrichting van de Oude Beek en het beekdal en een koppeling met de VSM spoorlijn en station heel goed. Het Erfgoedplan Veluws Avonturen doet daarvoor voorstellen.

Boeren in de omgeving hebben nu al de mogelijkheid van een minicamping als nevenactiviteit bij hun agrarisch bedrijf. Ook bed&breakfast behoort tot de mogelijkheden. Onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om in de dorpen en daarbuiten nevenactiviteiten onder andere op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie te verbreden.

Van de grote campings in de omgeving wordt hooguit enige beperkte uitbreiding verwacht.

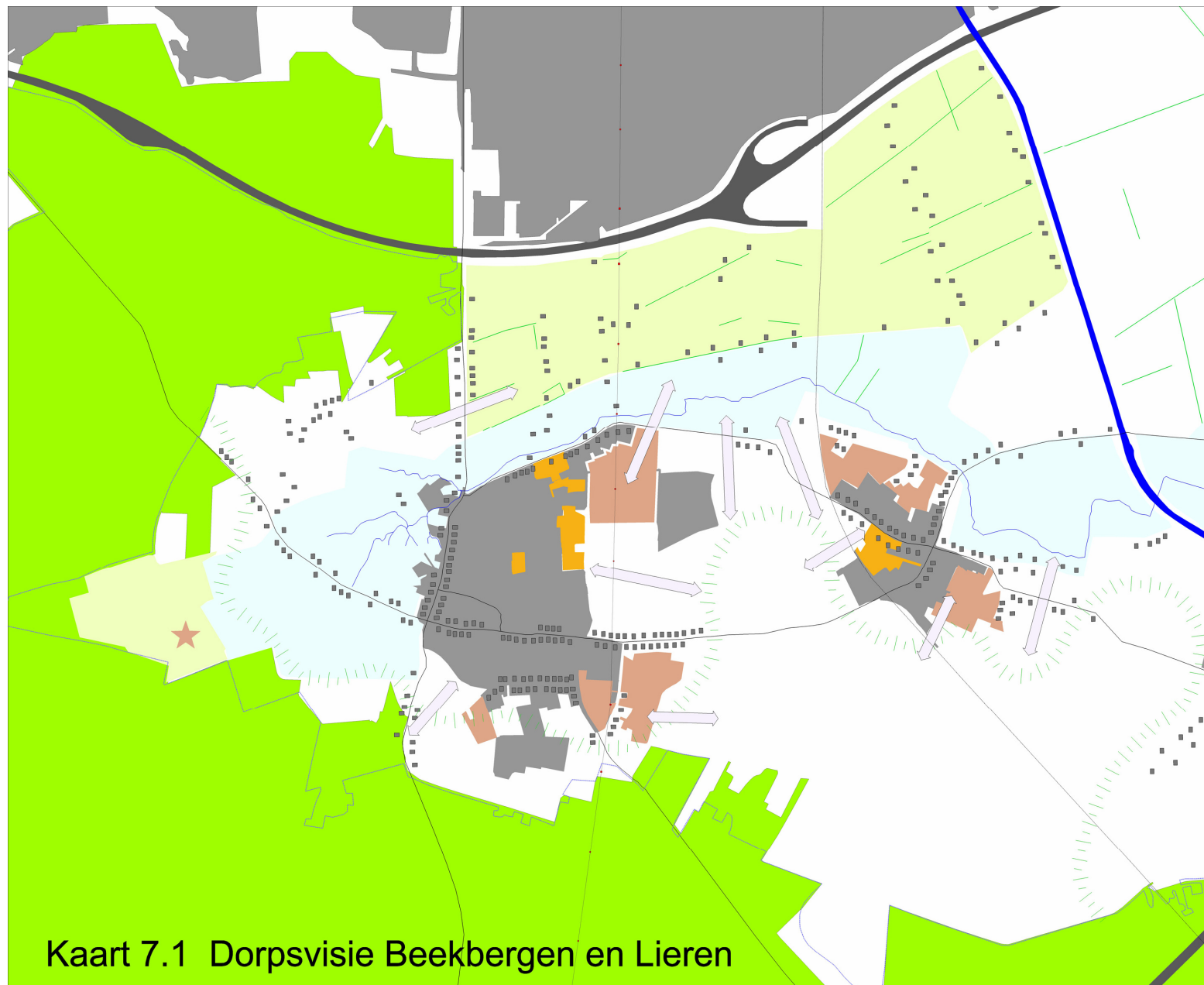
Omdat in de omgeving van Beekbergen en Lieren de mogelijkheden voor toeristisch kamperen (tent, caravan) de laatste jaren zijn afgenomen, zal de gemeente Apeldoorn de komende tijd een actieve rol op zich nemen in het stimuleren van dit type verblijfsrecreatie.

7. Ruimtelijke visie voor beekbergen en Lieren

7.1. Algemeen

Om het typische karakter voor Beekbergen en Lieren en omgeving te behouden is een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden:

- ❑ Behoud en zo nodig versterking van waardevolle open ruimten en doorzichten buiten de dorpen. Een voorbeeld van zo'n open ruimte is het gebied ten zuiden van Beekbergen, dat zorgt voor een scheiding tussen het dorp en de bosrand.
- ❑ Landschappelijke structuren zijn uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.
- ❑ Behoud van oude wegen, de Oude Beek en de open enken is randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen.
- ❑ In de open enkengebieden zijn nieuwe bebouwing en nieuwe landgoederen niet mogelijk.
- ❑ Wel is op de enken en in het overig agrarisch gebied functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing naar wonen of werken mogelijk. Hiervan zal ook sprake zijn bij de ontwikkelingen op het landgoed Spelderholt. Bij functieverandering is het regionaal beleid voor vrijkomende (agrarische) bebouwing leidend. Dit moet leiden tot een afname van de bebouwing in het buitengebied en tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Bovendien kan hiermee een deel van het gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd worden.
- ❑ In het bos is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Daar waar de huidige bebouwde functie vervalt kan echter ruimte zijn voor woningbouw met zorgvuldige inpassing in het kwetsbare bos. Ook hier geldt het regionale beleidskader voor functieverandering.
- ❑ Voor Beekbergen zijn de harde grenzen de Oude Beek in het noorden en de bosrand in het zuiden (= ook Natura 2000 grens). Voor Lieren is de Oude Beek een harde grens. Dorpsontwikkelingen blijven binnen deze grenzen.
- ❑ Beekbergen en Lieren zijn zelfstandige kernen. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een aan elkaar groeien.
- ❑ Tussen Beekbergen en Lieren vormt het Hoogeland een ruimtelijk zelfstandige eenheid. Belangrijk is dat deze als eenheid herkenbaar blijft. Aanvullend daarop zoekt het Hoogeland meer aansluiting in fysieke zin bij Beekbergen. Met deze wens wordt rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlokatie aan de oostkant van de Ruitersmolenweg.
- ❑ De groene uitstraling van de dorpen komt vooral doordat bewoners vaak grote kavels met bomen en kleine (open) weilandjes hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het bestaande dorp is het behoud van deze afwisseling van belang. Ook in nieuwe 'buurtjes' moet ruimte zijn voor grote kavels en open ruimtes.



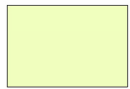
LEGENDA



Kernen



Ecologische Hoofd Structuur (EHS)



Zone Landschappelijke versterking



Zoekzone, inbreiding



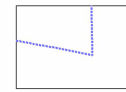
Zoekzone, uitbreiding



Houtwallen



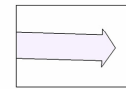
Beekzone met beek



Natura2000 begrenzing



Open enk



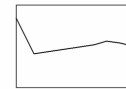
Zichtrelaties



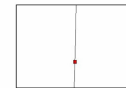
lintbebouwing (indicatief)



Spoorlijn VSM



Hoofd Infrastructuur



Hoogspanningsleiding

- ❑ Voor de Oude Beek wordt ingezet op voorzieningen die leiden tot behoud en versterking van de cultuurtoeristische kwaliteiten, de natuurkwaliteiten en de economische potenties van de beek. Herbestemming van de Tullekensmolen maakt hier deel van uit.
- ❑ Door beperkte nieuwbouw mogelijk te maken worden de kwaliteiten van het gebied noordelijk van Beekbergen verbeterd. Dat wordt bereikt door het toevoegen van kleine landschapselementen, houtwallen en het aanleggen van fiets- en wandelpaden. Sloop van gebouwen en terugbouwen van een kleiner volume is ook een mogelijkheid. Voor het gebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat het toetsingskader vormt voor nieuwe ontwikkelingen.
- ❑ Op sommige plekken langs de linten in of aan de dorpen is weliswaar onder strikte voorwaarden, een enkele kleinschalige invulling met woningbouw mogelijk. Aanvragen worden per geval beoordeeld.
- ❑ Een middel om meer woonruimte voor starters te creëren is het mogelijk maken van woningsplitsing in de dorpen, uiteraard alleen onder strikte voorwaarden. In uitzonderingsgevallen en onder zeer strikte voorwaarden is woningsplitsing van een monumentale woning of gebouw mogelijk. In het buitengebied is woningsplitsing al mogelijk. In de dorpen wordt gewerkt aan een regeling die ruimte laat voor maatwerk.

7.2. De dorpen

- ❑ Voor Beekbergen zijn de kerk met plein en tuin en aansluitend het Freule Hartsenpark, de Kerkallée met de hoge bomen, de Dorpstraat met het nieuwe multifunctioneel centrum, karakteristieke gebouwen zoals het oude postkantoor, de Oude beek met de watermolens en het Texeira de Mattospark karakteristieke kenmerken van het dorp, die gerespecteerd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen.
- ❑ In Lieren zijn de Coöperatie met silo, de kerk, de VSM spoorlijn met station en enige karakteristieke boerderijen kenmerkend. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze te worden gerespecteerd.
- ❑ Een betere kwaliteit van de parken in Beekbergen, de herinrichting van de Dorpstraat en de herontwikkeling van de Oude Beek en het beekdal moet de diversiteit en beleving van de openbare ruimte verbeteren.
- ❑ Voor Lieren is voor architectuur een relatief behoudende benadering gewenst. Extra aandacht voor architectuur is in Beekbergen nodig voor de Dorpstraat, Arnhemseweg, de Loenenseweg, de omgeving van de kerk en de parken. In beide dorpen geldt dat bij inpassingen in bestaande structuren moet worden gerefereerd aan bestaande korrelgrootte, voorgevelrooilijnen, materialisering en kaprichtingen. Overigens past ook eigentijdse architectuur binnen deze randvoorwaarden. Voor Beekbergen en Lieren wordt een specifiek gebiedsgericht welstandsbeleid ontwikkeld in het kader van het bestemmingsplan dat volgt op de dorpsvisie.

8. De woningbouwlocaties nader bekeken

8.1. Algemeen

Voor Beekbergen en Lieren ligt er de woningbouwopgave voor de komende 15 jaar van totaal ca. 400 woningen. Een groot deel van dit programma wordt gerealiseerd op uitbreidingslocaties, waarbij aansluiting bij de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied, waarvan de dorpen deel uitmaken, van wezenlijk belang is.

Een klein deel van het programma wordt gerealiseerd door kleinschalige invullingen in de dorpen, door functieverandering van bedrijfsbebouwing, door een enkele kleinschalige invulling in linten, door kleinschalige invullingen in Oosterhuizen en door functieverandering in het buitengebied.

Begin 2007 zijn in de streekplanuitwerking “Zoekzônes voor wonen en werken” de uitbreidingslocaties voor Beekbergen en Lieren vastgelegd. Ook voor Oosterhuizen is toevoegen van een klein aantal woningen (max. 25) mogelijk geworden.

Deze locaties liggen vast. Het grootste deel van de woningbouwopgave moet op deze locaties gerealiseerd worden.

Voor de uitbreidingslocaties zijn algemene uitgangspunten geformuleerd, waaraan toekomstige ontwikkeling getoetst worden. Deze zijn hier puntsgewijs opgenomen.

- Oude wegen dienen te worden gerespecteerd en in eerste instantie dient uitbreiding langs deze wegen plaats te vinden.
- Nieuw toe te voegen wegen dienen de oude kavelrichting te respecteren.
- Behoud van relaties met het aangrenzende landschap is essentieel
- Bij ontwikkelingen in het dorp zijn hogere dichtheden mogelijk, naar de randen toe heeft bouwen in lage dichtheden een sterke voorkeur.
- Menging van functies heeft de voorkeur, bijvoorbeeld een hobbyboer naast een woning of een bedrijfje met weinig of geen milieuhinder naast een woning
- Aan sommige, cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen zou een nieuwe (semi) publieke functie gegeven kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is de Tullekensmolen in Beekbergen en de silo in Lieren.
- Nieuwe bebouwing dient zich te onderscheiden; dus geen ‘stadse’ standaardrijtjes. Maar wel dorpse bouwvolumes gebruiken door bijvoorbeeld uit te gaan van bouwvolume en kavelgrootte van de voor Lieren karakteristieke boerderij en daarop enkele kleinere woningen realiseren.
- Bij inbreiding en uitbreiding is de afwisseling van bebouwing met groene ruimtes met bomen en/of (privé)weilandjes van belang.
- Bestaande bijzondere bomen vormen een gegeven bij nieuwe ontwikkelingen

In par. 8.2. zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige uitwerking van elk van de uitbreidingslocaties, de roodomlijnde locaties op kaart 8.1, nader toegelicht aan de hand van een aantal luchtfoto's. Tot slot volgt in par. 8.3. een korte beschrijving van de overige woningbouwlocaties.

OVERZICHT WONINGBOUWLOCATIES



KAART 8.1: Overzicht woningbouwlocaties Beekbergen en Lieren

8.2. Uitbreidingslocaties

Beekbergen

○ Ruitersmolenweg

In Beekbergen zal aan de oostzijde deels een nieuwe rand ontstaan. Het gaat om het gebied tussen de Tullekensmolenweg en de Stichtingsweg of iets ten zuiden daarvan, waar nu transportbedrijf de Groot is gevestigd. Voor een optimale invulling van deze rand is verplaatsing of onder de grond leggen van de hoogspanningsleiding nodig. Gemeente onderzoekt in overleg met de provincie de mogelijkheden.

Bij de nieuwe afronding van het dorp moet de beleving van de open enk goed tot uitdrukking blijven komen. Ook is een goede afstemming van de nieuwe dorpsrand op de bebouwing van het Hoogeland van groot belang.

Deze locatie is, net als het Kerkeveld, in beeld als mogelijke locatie voor de nieuwbouw van zorginstelling de Vier Dorpen/het Zonnehuis.

In deze nieuwe rand komt ook ruimte voor de kerk van de Gereformeerde Gemeente die nu aan de Ruitersmolenweg ligt. De huidige locatie van de kerk kan benut worden voor woningbouw (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE RUITERSMOLENWEG).

In deze ontwikkeling wordt de restauratie van de Tullekensmolen ook aangepakt. Als nieuwe functie kan gedacht worden aan wonen of wonen gecombineerd met werken aan huis, een kantoorfunctie, restaurant of kleinschalige detailhandel (Antiquair, streekproducten, boekhandel). Een museum of atelier met een deels openbaar karakter is voor het gebouw ook een prima invulling. De mogelijkheid van aanvullende kleinschalige nieuwbouw is te overwegen, als dat nodig is om de restauratie van de molen financieel haalbaar te maken. Daarbij rekening houdend met de beschermingszone van de beek.

De zuidelijke begrenzing van de nieuwe rand moet uit nadere studie blijken.

UITBREIDINGSLOCATIE RUITERSMOLENWEG



Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: bij nieuwe ontwikkeling gebruik maken van de oude verkavelingsrichting voor bijvoorbeeld wegen of nieuwe verkavelingspatronen.



Relatie met het landschap van de omgeving: Nieuwe bebouwing op minimaal 25 meter van de beek. Bebouwing in relatie met de beek, bv. voorkanten bebouwing naar beek, houtwallen als kavelafschieding dwars op de richting van de beek etc. Geen aaneengesloten rij bebouwing maar ruimtes tussen bouwblokken in.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: verdwenen wegenstructuur oppakken in nieuwe verkaveling.



Relatie met landschap omgeving: Zicht op de enk bewaren vanuit meerdere plekken in het gebied. (Bijvoorbeeld door een aantal kavels te bestemmen als weiland) De zuidelijke bebouwingsrand dient met de voorzijde naar de enk toe gericht te zijn.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: Langs bestaande wegen ontwikkelen met dorps karakteristiek ritme van bebouwd en onbebouwd.



Het Hooge Land dient gezien te worden als ruimtelijke eenheid. Een ruimtelijke buffer is noodzakelijk om de nieuwe bebouwing en de bebouwing van het Hooge Land gescheiden te houden.

- **Kerkeveld en de Vier Dorpen**

Het Kerkeveld is, net als de Ruitersmolenweg, een mogelijke locatie voor de nieuwbouw van de zorginstelling de Vier Dorpen/het Zonnehuis, bestaande uit een kleine zorgvoorziening voor intramurale zorg. Daarnaast zullen op het Kerkeveld en de huidige locatie van de Vier Dorpen voornamelijk zelfstandige woningen worden gerealiseerd (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE KERKEVELD EN DE VIER DORPEN). Bewoners van deze woningen kunnen alle mogelijke vormen van zorg inkopen, die geleverd wordt vanuit het nieuwe zorgcentrum op het Kerkeveld.

Het Texeira de Mattosspark met zijn prachtige bomen wordt in zijn huidige vorm ingepast. Voorwaarde bij herinrichting is dat het kleinschalige karakter van het gebied overeind blijft, en dat de groene uitstraling van de dorpsentree via de Loenenseweg gehandhaafd blijft. Het Kerkeveld als weg vormt een harde begrenzing van het nieuwe buurtje. De Achterste Kerkweg vormt ook in de nieuwe inrichting een belangrijk cultuurhistorisch element. Een belangrijke opgave in dit gebied is de inrichting in relatie tot het hoogspanningstracée, dat pal over het gebied heen loopt. Ook voor deze locatie wordt het ondergronds brengen van de leidingen onderzocht.

UITBREIDINGSLOCATIE DE VIER DORPEN EN KERKEVELD



Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: Oude verkavelingsrichting als uitgangspunt nemen voor nieuwe richtingen voor wegen.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: Langs bestaande wegen ontwikkelen met dorps karakteristiek ritme van bebouwd en onbebouwd.



Relatie met landschap omgeving: Zicht op de enk bewaren vanuit de weg. (Bijvoorbeeld door een aantal kavels te bestemmen als weiland)



Het bestaande park en bos onbebouwd laten. Tevens een afstand van minimaal 50 meter tot aan de bosrand vrijhouden van bebouwing

- **Holleweg**

Hoewel de openheid van het gebied tussen het dorp en de bosrand aan de zuidkant een belangrijke landschappelijke waarde is voor Beekbergen, is in dit gebied toch een kleine woningbouwlocatie opgenomen (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE HOLLEWEG). De openheid is bij ontwikkeling dan ook een belangrijk gegeven.

UITBREIDINGSLOCATIE HOLLEWEG



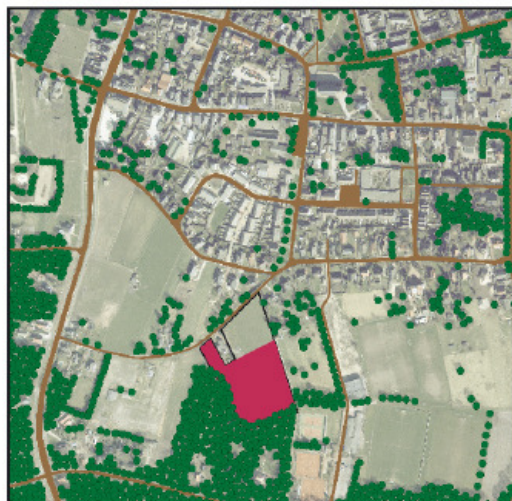
Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: Oude verkavelingsrichting als uitgangspunt nemen voor nieuwe richtingen voor wegen.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: Langs bestaande wegen ontwikkelen met dorpse korrel en karakteristiek ritme van bebouwd en onbebouwd.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: verdwenen wegenstructuur oppakken in nieuwe verkaveling.



Onbebouwde zone: een ruimtelijke buffer tussen bosrand en bebouwing



Gebruik maken van gebiedseigen korrels bij het toevoegen van bebouwing. De verhouding tussen bouwvolume en kavelgrootte moet passen bij de naastgelegen kavels. (Er kunnen wel meerdere woningen binnen een bouwvolume worden gerealiseerd).

- **Lopend project Spelderholt**

Spelderholt doorloopt een eigen procedure onafhankelijk van de dorpsvisie. Het woningbouwprogramma van Spelderholt maakt geen deel uit van de dorpsvisie.

Lieren

- **Lierdererf**

Dit is een onbebouwde ruimte tussen de lintbebouwing van de Lierderstraat en de Veldbrugweg en de rijwoningen aan het Lierdererf. Naar de noordkant is het gebiedje open naar de Oude Beek toe. In de tweede helft van de vorige eeuw zijn door woningstichting Beter Wonen complexmatig woningen gebouwd in het zuidelijk deel van het gebiedje. Daarbij is met de ontsluiting al rekening gehouden met verdere invulling. Het gebied bestaat nu uit enkele weilandjes en een tuincentrum. De ruimtelijke structuur van deze open ruimte staat een verdere invulling met woningen niet in de weg (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE LIERDERERF).

Over het gebied liggen hindercirkels van bedrijven aan de Veldbrugweg en de Lierderstraat. Dit maakt ontwikkeling op korte termijn niet mogelijk. Daarnaast dient met bebouwing voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de beek. Dit in verband met de natuur- en cultuurhistorische waarden van beek en beekzône. Ontwikkeling van deze locatie biedt ook kansen voor de beek door bijvoorbeeld een fiets- of wandelpad op te nemen of door delen van het erfgoedplan te realiseren.

UITBREIDINGSLOCATIE LIERDERERF



Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: Oude verkaveling was hier zonder eenduidige richting, bij nieuwe ontwikkeling gebruik maken van dit gegeven.



Relatie met het landschap van de omgeving: Nieuwe bebouwing op minimaal 25 meter van de beek. Bebouwing in relatie met de beek, bv. voorkanten bebouwing naar beek, houtwallen als kavelafschieding dwars op de richting van de beek etc.



Relatie met landschap van de omgeving: Zicht vanuit verschillende plekken van de nieuwe ontwikkeling op het beekdal van de Oude Beek.



Relatie met landschap omgeving: Relatie met de oude Beek door bijvoorbeeld een langzaamverkeerroute te koppelen aan de route langs de beek.

- **Veldbrugweg en Nieuwe Voorweg**

Aansluitend aan de bestaande woningen aan de Veldbrugweg is aan deze zijde van het dorp ruimte voor woningbouw (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE VELDBRUGWEG en NIEUWE VOORWEG). Ook deze locatie kan kansen voor de beek bieden.

UITBREIDINGSLOCATIE VELDBRUGWEG - NIEUWE VOORWEG



Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: Oude verkavelingsrichting als uitgangspunt nemen voor nieuwe richtingen voor wegen.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: Langs bestaande wegen ontwikkelen met dorps karakteristiek ritme van bebouwd en onbebouwd. Het spoor is van oudsher geen ontwikkelingslint en dient ook niet als zodanig opgepakt te worden.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: verdwenen wegenstructuur oppakken in nieuwe verkaveling.



Relatie met landschap omgeving: Zicht op de enk bewaren vanuit de weg. (Bijvoorbeeld door een aantal kavels te bestemmen als weiland)



Relatie met landschap omgeving: Relatie met de oude Beek door bijvoorbeeld een langzaamverkeerroute te koppelen aan de route langs de beek of door vanuit verschillende plekken in de zoekzone zicht op de beek creëren

- **Molenakker en Molenvaart**

Deze vlek in de oostelijke rand van Lieren grenst aan de werkplaatsen van het VSM station en heeft direct zicht op de open enken aan de andere kant van de spoorlijn. Ontwikkeling van deze locatie kan in twee fasen plaatsvinden (zie kaart UITBREIDINGSLOCATIE MOLENAKKER EN MOLENVAART). Het bestaande ritme van bebouwd en onbebouwd moet gerespecteerd worden door een deel van de ruimte te gebruiken als weiland.

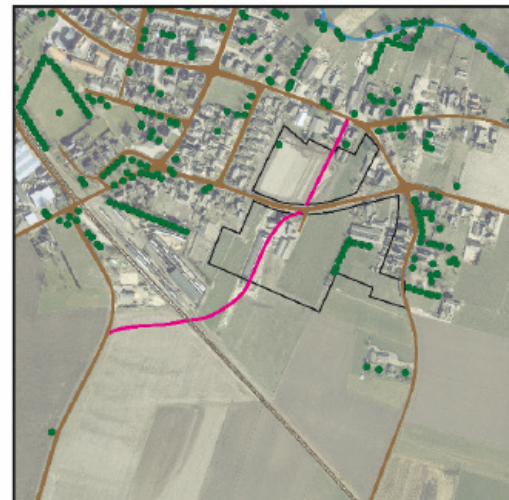
UITBREIDINGSLOCATIE MOLENAKKER - MOLENVAART



Oude patronen in het landschap als basis voor ontwikkeling: Oude verkavelingsrichting als uitgangspunt nemen voor nieuwe richtingen voor wegen.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: Langs bestaande wegen ontwikkelen met dorps karakteristiek ritme van bebouwd en onbebouwd.



Oude patronen uit het landschap als basis voor nieuwe ontwikkeling: verdwenen wegenstructuur oppakken in nieuwe verkaveling.



Relatie met landschap omgeving: Zicht op de enk bewaren vanuit de weg. (Bijvoorbeeld door een aantal kavels te bestemmen als weiland)



Binnen het karakteristieke ritme van bebouwd en onbebouwd zou aan deze weg een gedeelte onbebouwd moeten blijven, door het te gebruiken als weiland.

8.3. Inbreidingslocaties

Beekbergen

- **De Boerderij**

De Boerderij blijft gehandhaafd, maar kan op termijn, als zijn huidige functie mocht verdwijnen of verplaatsen, ook voor woningbouw worden benut. Door de hindercirkel die het gebouw kent kan nu in de directe omgeving slechts beperkt worden gebouwd.

- **Lopende ontwikkelingen**

Enkele projecten zijn in een voorbereidend stadium: de Bergbeek en Nieuw Canada. De Bergbeek is een woningbouwlocatie aan de rand van het park in Beekbergen op de locatie van het voormalige dorpshuis voor 20-25 woningen. Nieuw Canada is een woningbouwproject op het terrein van het voormalig restaurant/hotel en camping "Klein Canada" aan de Ruitersmolenweg. Het betreft een project van ca. 35 woningen. Deze plannen worden opgenomen in de dorpsvisie.

Lieren

- **Pastoriestraat en Coöperatie**

Al langere tijd bestaan er plannen voor een woonfunctie van het monumentale coöperatiegebouw aan de Tullekensmolenweg. Daaraan gekoppeld zal ook het veld tussen de Pastoriestraat en de spoorlijn en grenzend aan de kerk, nu deels in gebruik als trapveld en speelveld, een woonfunctie krijgen. Uitgangspunt is dat ook na een herinrichting zowel trapveld als speelveldje een nieuwe plek krijgen in het woonbuurtje.

Het coöperatiegebouw is een gemeentelijk monument en zal gehandhaafd blijven. Over de bestemming van de silo, behorend bij de coöperatie, is nog geen duidelijkheid. De silo is een belangrijk herkenningspunt voor Lieren en is, hoewel zijn huidige uitstraling niet door iedereen wordt gewaardeerd, daarmee medebepalend voor de identiteit van het dorp. Daarom gaat de voorkeur uit naar verbouwing van het huidige gebouw of vervanging door appartementen.

Belangrijke structuren voor de herinrichting zijn de spoorlijn en de houtwallen rond het trapveld.

Hoofdstuk 9: Uitvoering en Ontwikkelstrategie

9.1. Financiële verkenning

In de Structuurvisie voor Beekbergen en Lieren zijn meerdere ontwikkelingsvlekken voor woningbouw opgenomen. Deze afzonderlijke vlekken zijn door middel van een financiële foto op hun uitvoerbaarheid getoetst. De toetsing is verricht aan de hand van een globaal, flexibel rekenmodel dat werkt op basis van normen en kengetallen en op basis van een actieve rol van de gemeente (de aanname dat de gemeente grondpositie koopt, voor een andere bestemming zorgt en overgaat tot verkoop van bouwrijpe grond). Op basis van deze eerste verkenningen van benodigde investeringen en verwachte opbrengsten moet worden geconcludeerd dat realisering van de gezamenlijkheid van de ontwikkellocaties uit de visie financieel niet eenvoudig zal zijn. Er zal nog een indringende inspanning gedaan moeten worden om de totaliteit van de verschillende ontwikkellocaties tot uitvoering te kunnen brengen.

- De gemaakte berekeningen zijn gebaseerd op eerste aannames. Aannames rond rentecomponenten, uitgifteprijs, bodemproblematiek en zo meer zijn nog globaal. Nader onderzoek in het kader van optimalisering en risicoanalyses kan leiden tot een bijgesteld beeld.
- Het maximale belemmerende effect van aanwezige hindercirkels en hindercontouren is meegenomen in de berekeningen van de financiële foto. Nader onderzoek naar deze problematiek kan leiden tot een gunstiger resultaat.
- Er is in dit stadium nog niet gekeken naar mogelijke optimalisering van uitkomsten van de financiële foto's. Dit zal gebeuren naarmate de projecten concreter worden.
- De gemeente kiest als algemene lijn voor facilitair grondbeleid. Zij schept voorwaarden die het voor de markt mogelijk maken de verschillende projecten op te pakken. De gemeente loopt met deze aanpak vrijwel geen financieel risico. Voor de markt is het eenvoudiger locaties met een negatief grondexploitatie saldo op te pakken door het feit dat private partijen kunnen verevenen tussen hun grondexploitatie en hun opstalexploitatie. De gemeente kan dit niet, zij is immers geen vastgoedontwikkelaar en voert als zodanig geen bouwexploitaties. Bovendien kan de eigenaar van de grond rekenen met een andere inbrengwaarde voor de ruwe grond die ontwikkeld gaat worden. Particulieren kunnen ook rekenen met de revenuen van de opstalontwikkeling.

Er is een mêlée ontstaan van locaties die wel, bijna en nog niet economisch uitvoerbaar zijn binnen de horizon van de structuurvisie. Locaties zullen projectmatig ter hand worden genomen en er zullen nog vele hordes genomen moeten worden tussen de broedkamerfase waarin ze nu verkeren, tot aan de fase van uitvoering. De gebruikelijke principes van projectmatig werken zijn van toepassing.

De structuurvisie probeert een compleet beeld te geven van de gewenste en mogelijke ontwikkelingen. Daarom zijn ook andere onderdelen dan woningbouw opgenomen in de visie, omdat de visie de gewenste integrale ontwikkeling van Beekbergen en Lieren op de middellange en lange termijn weergeeft.

De nieuwe wet RO en de Grondexploitatiewet geven mogelijkheden om van ontwikkelaars een exploitatiebijdrage te vragen, die gebaseerd is op de kosten van de gehele dorpsvisie. Hierover in de volgende paragraaf meer.

9.2. Ontwikkelingsaanpak

Plannen bedenken is één, maar de wijze van uitvoerbaarheid dient vanzelfsprekend ook belicht te worden. De uitvoering van de projecten kan op verschillende manieren:

- De gemeente kan een actief grondbeleid voeren

De gemeente koopt de gronden aan, maakt deze bouwrijp en gaat vervolgens over tot gronduitgifte. Een actief grondbeleid wordt doorgaans ingezet op die locaties waar grondexploitatiewinsten gegenereerd kunnen worden. Risico's en baten zijn echter volledig voor de gemeente. De gemeente zal deze ontwikkeloptie inzetten wanneer winst en risicoprofiel aantrekkelijk zijn. Natuurlijk zal ook het instrument van Voorkeursrecht op bruikbaarheid worden beoordeeld. In Lieren is op één locatie al een voorkeursrecht op grond van de WVG gevestigd.

- De gemeente kan samenwerken met private partijen

De gemeente zal de voordelen van Publiek Private Samenwerking voor zichzelf afwegen en aan de hand daarvan al dan niet instappen. Kosten, opbrengsten en risico's worden gedeeld. Het bouwclaim model valt ook in deze categorie.

- De gemeente kan een facilitair grondbeleid voeren

De eigendomssituatie in Beekbergen en Lieren nodigt uit vooral een facilitair grondbeleid voeren. De term zegt het al: de gemeente faciliteert, werkt mee, aan het in exploitatie brengen van een bepaalde locatie. Zij schept de voorwaarden waaronder de markt de (her-)ontwikkeling kan oppakken en loopt zelf in principe geen risico.

Voor de meeste projecten in Beekbergen en Lieren is dit een voorkeursaanpak.

Er dienen zich dan drie mogelijkheden aan:

Er wordt anterieur gecontracteerd (anterieur contract)

Er worden kosten verhaald via een exploitatieplan

Er worden kosten verhaald via een posterieur contract.

In alle gevallen geldt dat de contracten worden gesloten met de eigenaar / de eigenaren van de grond.

Vermeldenswaard is dat grondeigenaren op een aantal locaties al actief bezig zijn met het onderzoeken van mogelijkheden om herontwikkeling van hun eigendom zelf ter hand te nemen.

Mede op basis van dit gegeven kiest de gemeente er voor om op bijna alle locaties in deze structuurvisie het hierboven beschreven facilitaire grondbeleid toe te passen. De gemeente wil eigenaren en investeerders op de grond- en vastgoedmarkt enthousiasmeren en tot elkaar brengen. Zij wil hierbij de voorwaarden scheppen voor (her-)ontwikkeling binnen vastgestelde kaders. Binnen dit facilitair beleid heeft de gemeente het voornemen haar regiefunctie te versterken en het kostenverhaal optimaal te benutten.

De structuurvisie zal worden verankerd in één of meer bestemmingsplannen en als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (via actieve uitgifte, via PPS, via bouwclaim model of anterieur contract) zullen één of meer exploitatieplannen worden gemaakt. De grens van een exploitatieplan conform de Grondexploitatiewet kan de grens van een bestemmingsplan niet overstijgen. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere exploitatieplannen aan de orde zijn, die bouwplannen omvatten met ruimtelijk programmatische samenhang.

De gemeente acht het kansrijk met de grondeigenaren anterieure contracten te sluiten. Anterieure contracten zijn contracten die worden gesloten met ontwikkelende partijen op basis van de nieuwe Grondexploitatiewet, voorafgaande aan de vaststelling van een exploitatieplan. Indien met alle grondeigenaren in een plangebied een anterieur contract is gesloten, hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat locatie-eisen en kostenverhaal in de contracten zeker zijn gesteld.

In een exploitatieplan en derhalve ook in anterieure contracten kunnen de kosten worden verhaald die zijn opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening:

- Daar behoren de kosten van bovenwijkse en bovenplanse werken bij. Daartoe wordt er voor het grondgebied van de gemeente Apeldoorn een structuurvisie bovenwijks vastgesteld, die inzicht verschaft in deze kosten en de wijze van toerekening. In die structuurvisie bovenwijks/bovenplans wordt nagegaan of verfijning in de kostentoerekening over platteland, dorpen en stedelijk gebied opportuun is. Het gaat hierbij om de kosten van majeure werken op het gebied van verkeer, groen en water die zowel profijt geven aan nieuwe ontwikkellocaties maar ook aan de bestaande bebouwing. Er wordt hierbij rekening gehouden met de criteria toerekenbaarheid en proportionaliteit.
- Bij de anterieure contractvorming kan en zal een bijdrage gevraagd worden voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze bijdrage een grondslag heeft in een structuurvisie. In dit geval is dat de structuurvisie Beekbergen Lieren. Deze bijdrage kan niet gevraagd worden in het exploitatieplan en ook niet in een posterieur contract. (Wro art 6.23 en 6.24),. De beleidsinzet van de gemeente is om alle kosten die uit oogpunt van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit neergelegd kunnen worden bij de gebiedsontwikkeling, te gaan verhalen. Pas als blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is, kan de bestemmingsplan procedure in werking worden gezet.
- Wanneer een eigenaar niet het beoogde aandeel sociale woningen kan realiseren dan kan het college op ruimtelijke gronden een ontheffing geven, mits de eigenaar een vergoeding betaalt die overeenkomt met het verschil tussen een sociale grondprijs en een marktconforme vrij sector grondprijs voor elke woning die niet wordt gebouwd.

Daarom wordt in deze structuurvisie geannonceerd dat de gemeente een tweetal bijdragen gaat vragen in het anterieure contract:

Bijdrage 1 behelst een bijdrage in het deficit aan sociale woningen. De gemeente stort dat bedrag in een nog in te stellen bestemmingsreserve deficit sociaal en van daaruit wordt dan aan eigenaren een vergoeding betaald voor elke sociale woning die méér wordt gerealiseerd dan was geprogrammeerd. Die vergoeding is dan ook weer het verschil tussen een sociale grondprijs en een marktconforme vrije sector prijs. De feitelijk te hanteren bedragen en de verantwoording over inkomsten en bestedingen zullen worden opgenomen in de jaarlijkse gemeentelijke meerjarenprogrammabegroting.

Opgemerkt zij dat deze bijdrage niet de bedoeling heeft te functioneren als invitatie om te gaan afkopen. Voor Beekbergen en Lieren moet het aandeel sociaal wel worden gerealiseerd en derhalve is een ontheffing met afkoop alleen aan de orde bij ruimtelijke bezwaren of obstakels of vanwege de schaalgrootte van een project.

Bijdrage 2 omvat een bijdrage in de kosten van sportvoorzieningen, bouwkosten van kinderdagverblijven en andere zaken van maatschappelijk of ruimtelijk nut die niet vallen onder de term bovenwijks/bovenplans.

De feitelijk te hanteren bedragen en de verantwoording over inkomsten en bestedingen zullen worden opgenomen in de jaarlijkse gemeentelijke meerjarenprogrammabegroting.

Voor de ontwikkelaars die de aangewezen locaties in deze structuurvisie ter hand gaan nemen, is ook het zogenaamde 'Gelijkwaardig Speelveld' van toepassing. Dit speelveld is geïntroduceerd in de paragraaf Grondbeleid behorende bij het MPB 2008-2011. Dit Gelijkwaardig Speelveld creëert vergelijkbare eisen, randvoorwaarden en gedragsregels vanuit de gemeente voor de verschillende ontwikkelende partijen in de gemeente Apeldoorn. Dit heeft te maken met het willen opereren als een transparante en voorspelbare overheid. Er is getracht een evenwicht te vinden tussen flexibiliteit, duidelijkheid en zuurstof voor de markt, waarbij moet worden aangetekend dat flexibiliteit ook inhoudt dat het speelveld op de betreffende locatie verder kan worden toegesneden.

9.3. Globaal uitvoeringsprogramma

	Realiseringstermijn (start bouw)			Financiële haalbaarheid	Haalbaarheid milieu aspecten
	2008-2011	2012-2016	2016-2020		
Wonen					
Ruitersmolenweg1)		X		--	--
Kerklocatie Ruitersmolenweg2)		X		--	--
Holleweg	X			+	+
Kerkeveld 3)	X	X		--	--
De Vier Dorpen 4)		X		--	--
Lierdererf			X	--	--
Nieuwe Voorweg en Veldbrugweg	X			+	--/ +
Molenvaart en Molenakker		X		--	--
De Boerderij			X	--	--
Pastoriestraat en coöperatie	X			--	--
Zorg en Welzijn					
Nieuwbouw de Vier Dorpen		X		--	--
Inrichten Woonservicegebied	X				n.v.t.
Informele ontmoetingsruimte	X				n.v.t.
Meergeneratiewoningen	X	X	X	Maken deel uit van reguliere projecten/Particulier initiatief	n.v.t.
Clusters woningen met zorg		X	X	Maakt deel uit van reguliere woningbouwprojecten	n.v.t.
GOED				Particuliere ontwikkeling	?
Overig					
Stappenplan Herinrichting Beekbergse Beek en Beekdal (incl pad)	X			?	n.v.t.
Restauratie Tullekensmolen		X			n.v.t.
Uitbreiding Hiethof		X		Particuliere ontwikkeling	n.v.t.
Actief stimuleren (kleinschalig) toeristisch kamperen	X				n.v.t.
Nevenactiviteiten tbv kleinschalige extensieve recreatie	X				n.v.t.
Onderzoek realisering duurzaamheidsambities	X	X	X	Maakt deel uit van reguliere projecten	n.v.t.

Toelichting tabel

- 1) Negatief resultaat; Bij onder de grond brengen van de hoogspanningsleiding ontstaat meer ruimte voor woningbouw en daardoor een positief resultaat. Geen rekening is gehouden met de kosten van het onder de grond brengen van de leidingen. Verplaatsen hindercirkel van bedrijf noodzakelijk
- 2) Door hindercirkel slechts gedeeltelijk bruikbaar voor woningbouw
- 3) Zie 1)
- 4) Zie 1); Geen overige hinder

Hoofdstuk 10: Globale belemmeringen

10.1. Milieubelemmeringen

De woningbouwlocaties die zijn opgenomen in de concept dorpsvisie zijn onderzocht op milieubelemmeringen. Daarmee zijn mogelijk te verwachten problemen ten aanzien van milieuhinder globaal in beeld gebracht. Bij latere planontwikkeling is in de meeste gevallen nader onderzoek nodig op basis waarvan concrete maatregelen kunnen worden voorgesteld.

○ **Wet Bodembescherming**

Voor mogelijke bodemverontreiniging is een quick scan uitgevoerd, die bestond uit het inzien van aanwezige bronnen bij de afdeling Milieu. Deze quick scan geeft niet meer dan een indicatie van de potentiële verontreinigingssituatie. Het betreft geen vooronderzoek conform NVN 5725. Op basis van de quick scan kan een aanbeveling worden gedaan voor een eventueel vervolgonderzoek.

○ **Wet Milieubeheer**

In het kader van de wet Milieubeheer is in beeld gebracht welke bedrijven een mogelijke belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties. Aan de hand van de SBI-codes zijn de milieuzones van elk bedrijf bepaald. Rekening is gehouden met geur, stof, geluid en gevaar. Bij diverse bedrijven kan er sprake zijn van een kleinere milieuzone op grond van de feitelijke activiteiten en milieuemissies van zo'n bedrijf. In zo'n geval is nader onderzoek nodig om de definitieve milieuzone te bepalen.

Een belangrijke belemmering voor ontwikkelingen aan de oostrand van Beekbergen zijn de twee 150 kV hoogspanningsleidingen. De gemeente Apeldoorn heeft het standpunt dat er geen nieuwe plannen worden ontwikkeld binnen de zone met een jaargemiddelde straling hoger dan 0,4 microtesla (= (de magneetveldzone uitgedrukt in μT). Voor herontwikkeling van bestaande locaties zet het gemeentebestuur in op onderzoek naar de mogelijkheden van het ondergronds brengen van de leidingen. In Beekbergen is sprake van een nieuwe situatie (Ruitersmolenweg) en van herontwikkeling van een bestaande locatie (De Vier Dorpen).

Het gemeentebestuur zal de mogelijkheden om de leidingen ondergronds te brengen onderzoeken in overleg met het provinciebestuur.

○ **Wet geluidhinder**

In de wet geluidhinder zijn regels opgenomen voor de geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, door het wegverkeer. Deze regels zijn van toepassing bij nieuwbouw of bij wijzigingen van inrichting of intensiteiten van wegen.

Elke weg heeft een geluidzone. Daarbinnen dient bij voorkeur buiten de 50 dB(A) contour te worden gebouwd. De mogelijkheid bestaat om hiervoor ontheffing te krijgen voor woningbouw, bijvoorbeeld bij vervangende nieuwbouw of het opvullen van open plekken. Indien noodzakelijk bestaat voor de locaties opgenomen in de dorpsvisie deze mogelijkheid ook.

De spoorlijn Apeldoorn-Dieren heeft een geluidzone van 100 meter aan weerszijden van de baan. In tegenstelling tot wegverkeer dient bij spoorlawaaibij voorkeur buiten de 55 dB(A) contour te worden gebouwd. Voor woningen met een hogere geluidsbelasting kan verhoging van deze grenswaarde worden aangevraagd. De 55 dB(A) lijn ligt globaal op 25 meter van de spoorlijn.

- **Besluit Luchtkwaliteit**

Nieuwbouwplannen moeten sinds 2005 getoetst worden op het Besluit Luchtkwaliteit. Bij deze toets moeten locaties onderzocht worden op mogelijke overschrijding van de planwaarden voor stikstofdioxide, koolstofmonoxide, fijn stof en benzeen. Uit een eerste beoordeling blijkt dat er in Beekbergen en Lieren geen grenswaarden worden overschreden.

10.2 Ecologische voortoets zoekzônes voor wonen

Vanwege de ligging van de uitbreidingslocaties nabij Natura 2000 gebied is in opdracht van de provincie Gelderland een ecologische voortoets uitgevoerd, om de mogelijke effecten van woningbouw op de Natura2000 gebieden in beeld te brengen.

De conclusie uit de voortoets is dat mogelijke negatieve effecten van woningbouw op deze locaties niet zijn uit te sluiten. Omdat de aard en de omvang van de daadwerkelijke effecten sterk afhangen van de feitelijk aanwezige natuurwaarden en de lokale situatie moet dit later nader onderzocht worden.

BIJLAGE 1: Bestaand beleid voor Beekbergen en Lieren

Bij het opstellen van de dorpsvisie wordt rekening gehouden met beleid dat door gemeente, rijk of provincie is opgesteld en dat van invloed is op de ontwikkelingen in de dorpen of omgeving

Bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone zuid

De omgeving van Beekbergen en Lieren maakt deel uit van het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid, vastgesteld in 2000. In het plangebied kunnen een aantal **landschappelijke eenheden** worden onderscheiden: de enken, beekdalen, broekontginningen, heideontginningen en bos. Daarnaast kunnen **lijnvormige elementen** worden onderscheiden, welke de dragers vormen van de landschappelijke structuur.

Het **besloten landschap van het CVN** vormt een bijzondere landschappelijke eenheid welke als zodanig dient te worden behouden. Onevenredige versterking van het bos- en natuurgebied dient te worden voorkomen: nieuwvestiging van functies en of bebouwing dient te worden tegengegaan, concentratie van verspreid gelegen bebouwing is gewenst en sanering van bebouwing dient waar mogelijk te worden nagestreefd. Ook mag een verdere groei (inbreiding) van verblijfsrecreatieve terreinen niet tot gevolg hebben dat het bosbeeld op het betreffende terrein komt te vervallen. De bosrand van het CVN kenmerkt de grens tussen natuur- en cultuurlandschap. Bescherming en waar mogelijk versterking van de bosrand alsmede het weren van functies en of bebouwing in de bosrand is gewenst.

De **stadsrandzone** wordt gekenmerkt door een grote mate van activiteit en bebouwing. Het gebied wordt ruimtelijk begrensd door de A-1 en de Els. De invloed van de stad op het gebied is vrij groot en de agrarische functie van het gebied staat sterk onder druk. Het gebied behoort tot de broekontginningen. Om een duidelijke structuur aan het gebied te geven dient de kenmerkende coulissevormige beplantingsstructuur met name langs het rechtlijnige wegenpatroon te worden versterkt. Bij uitbreiding van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de bestaande ijle lintstructuur en dient een ruime afstand ten opzichte van andere bebouwing te worden gerespecteerd. Hierbij kan een groter bouwvolume worden toegestaan, gekoppeld aan ruime kavels, hetgeen de structuur van het gebied ten goede zal komen.

Tot het **open enken gebied** behoren de enken bij Beekbergen, Lieren, Loenen en Ugchelen.

Verdichting met beplanting of bebouwing moet worden voorkomen, de relatieve openheid van het landschap op de overgang van het agrarische gebied naar het CVN dient te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.

Het inpassen van nieuwe functies (bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) zal hier alleen mogelijk zijn indien dit gepaard gaat met een vermindering van de oppervlakte bebouwing (saneringsregeling). Daarnaast zullen alleen de natuur- en/of cultuurhistorisch waardevolle beplantingselementen in deze gebieden planologische bescherming behoeven. De minder waardevolle beplantingselementen kunnen desgewenst worden verwijderd. Het bebossen van de open gebieden zal ter bescherming van de landschappelijke karakteristiek niet worden toegestaan.

De enken dienen behalve uit visueel ruimtelijk oogpunt, ook uit cultuurhistorisch (oude bouwlanden) en archeologisch oogpunt (potentiële vindplaatsen) beschermd te worden.

Het overige **half-open agrarische gebied**, bestaat vnl. uit een broekontginningslandschap. Tussen Oosterhuizer- en Vrijenbergerspreng ligt een heideontginningsgebied. Het broek- en heide ontginningslandschap worden gekenmerkt door een verschillende ontstaanswijze, hetgeen nog waarneembaar is in de verkaveling van het gebied. De visueel-ruimtelijke structuur van beide landschapstypen komt echter zodanig overeen, dat een vrij uniform ruimtelijk beleid kan worden geformuleerd voor beide gebieden. Behoud en zo mogelijk versterking van de begrenzendende beplantingselementen (bosranden/coulissen) dient te worden nagestreefd. Nieuwvestiging van bebouwingselementen dient te worden voorkomen.

Naast bovenstaande gebiedscategorieën dienen de **dragers van de landschappelijke structuur** te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.

In de **beekdalen** dient de kenmerkende beplantingsstructuur, gekenmerkt door beekbegeleidende beplanting en een dicht patroon van kavelgrens beplanting te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Tevens dient bebouwing in de beekdalen te worden geweerd en indien mogelijk te worden gesaneerd. De beek zelf zal als lijnvormig element moeten blijven spreken, hetzij door reliëf, danwel door beplanting.

De **kanaalzone**, incl. karakteristieke bebouwing (bruggen, brugwachtershuisjes), kaden en beplantingsstructuur dient te worden veiliggesteld. Behoud en waar mogelijk versterking van de beplanting en beperking van de bouwmassa's is gewenst. Ook de met beplanting gemarkeerde sprengen behoren tot dit stelsel en verdienen een hoge graad van bescherming.

Delen van de oorspronkelijke **ontsluitingsstructuur** zullen hun ruimtelijk accent moeten behouden, dit geldt voor alle onderscheiden gebieden. Het gaat hierbij om routes langs de beekdalen, de ontginningsassen alsmede de kavelgrenzen in de omgeving van Huis ter Horst. Infrastructurele lijnen van een andere (hogere) orde, welke in een latere periode zijn aangelegd, dienen niet ruimtelijk te worden benadrukt. Het betreft hier de toeristische spoorweg, de weg Loenen-Beekbergen, de spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort en de rijkswegen (A1 en A50).

Overige waardevolle landschappelijke-, cultuurhistorische-, archeologische elementen en gebieden dienen planologisch te worden beschermd. Het gaat daarbij om bijzondere en karakteristieke beplantingen, steilranden, grafheuvels, monumentale panden en ensembles, sporen van oude nederzettingen e.d.

Met betrekking tot de **stedenbouwkundige aspecten**, c.q. het bebouwingsbeeld zullen aan de maximaal toegestane bouwmassa's beperkingen moeten worden gesteld. Dit geldt met name voor de burgerwoningen en de niet-agrarische bedrijven. In het plangebied zal de gangbare inhoudsmaat voor burgerwoningen worden gehanteerd, met uitzondering van de kwetsbare gebieden (minder) en de stadsrandzone (onder voorwaarden meer).

Waardevol landschap

In het nieuwe streekplan maken Beekbergen en Lieren deel uit van het waardevol landschap in het multifunctioneel gebied. Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke landschapskwaliteiten, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties geldt het ja, mits beleid. Dat wil zeggen dat bebouwing mogelijk is mits de kernkwaliteiten van het betreffende landschap worden versterkt. Grootschalige bouwvolumes tasten de kernkwaliteiten aan. In het provinciaal beleid is woningtoevoeging mogelijk op vier manieren:

- Door middel van functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing
- Door landgoederenontwikkeling
- In zoekzônes verstedelijking
- In zoekzônes landschapsversterking, maar slechts ten behoeve van versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten van een gebied

Zoekzônes voor wonen en werken, zoekzônes voor landschapsversterking

Begin 2007 zijn in een streekplanuitwerking zoekzônes voor wonen en werken bij de Apeldoornse dorpen vastgelegd. Deze zoekzônes geven de uitbreidingsruimte voor de dorpen tot 2015. De effectief beschikbare ruimte in een deel van de zoekzones is voorlopig afhankelijk van de breedte van de bebouwingsvrije zône bij de hoogspanningsleiding aan de oostkant van Beekbergen. De zoekzônes voor landschapsversterking zijn nog niet vastgelegd.

Apeldoorns Waterplan 2005-2015 en visie Beekbergse Poort

In het Apeldoorns Waterplan zijn uitgangspunten geformuleerd voor een watertoets bij nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn onder andere uitgangspunten op het terrein van veiligheid, wateroverlast, riolering en waterkwaliteit. Voor Beekbergen en Lieren is met name specifiek aandacht nodig voor de beschermingszône rond de Oude Beek van 15 meter breed aan weerszijden. De Oude Beek is in het Provinciaal Waterhuishoudingplan 3 aangewezen als water van het hoogste ecologisch niveau. Plannen mogen geen nadelige effecten hebben op waterafhankelijke natuur en moeten bijdragen aan vergroting van de natuurwaarden. Ontwikkelingen kunnen gekoppeld worden aan herstel van de beek en het brongebied en bruggen en duikers moeten migreerbaar zijn voor flora en fauna. Sterk milieubelastend grondgebruik moet worden geweerd.

Binnen de groene wig tussen Apeldoorn en Eerbeek ligt de Beekbergse Poort, een ecologische poort die zorgt voor natuurlijke verbindingen tussen de hoge en droge gronden van het Veluwemassief en de natte IJsselvallei. De ecologische poort maakt deel uit van het verwevingsgebied van de Ecologische Hoofdstructuur. Het beekdal van de Oude Beek ten noorden van Beekbergen en Lieren speelt in deze een belangrijke rol. Direct ten noorden en westen van Beekbergen en ten oosten van Lieren zijn gebieden aangewezen, waar nieuwe landschaps of natuurontwikkeling een grote rol gaan spelen. Dit kan in de vorm van kleinschalige landschapselementen als houtwallen, singels en kleine bospercelen. Het gebied bij Lieren is inmiddels grotendeels aangekocht door het ministerie van LNV en toegewezen aan een van de natuurbeschermende organisaties, in dit geval Natuurmonumenten.

Behoud en herwaardering van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen

De aanbevelingen uit de Cultuurhistorische Waardekaart zullen in de overwegingen worden betrokken. Deze, eind 2004 opgestelde, digitale Cultuurhistorische Waardekaart geeft een cultuurhistorische waardering van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing van Beekbergen en Lieren en geeft aanbevelingen voor behoud en versterking.

Archeologie

De directe omgeving van zowel Beekbergen als Lieren behoort tot de gebieden waar de verwachting van archeologische vondsten groot is. Dat maakt dat bij mogelijke ruimtelijke ingrepen minimaal archeologisch onderzoek vooraf noodzakelijk is.

Natura 2000

De bosgebieden zuidelijk en westelijk van Beekbergen maken deel uit van het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit betekent een strenge gebieds- en soortenbescherming.

De Veluwe is aangewezen als vogelrichtlijngebied vanwege de aanwezigheid van bossen, beken, heide en zandverstuivingen, die als geheel het leefgebied en/of broedgebied vormen van beschermde soorten vogels.

De Veluwe is aangewezen als habitatrichtlijngebied omdat het de natuurlijke habitat en leefgebieden vormt van bepaalde soorten.

Functieverandering Vrijkomende agrarische bebouwing

In het kader van het nieuwe streekplan Gelderland bestaat een nieuwe regeling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing naar wonen en/of werken gekoppeld aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap en per saldo een afname van de bebouwing in het buitengebied. Op dit moment wordt deze regeling in regionaal verband uitgewerkt.

Globaal komt het er op neer dat de bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt of gesloopt en wordt vervangen door een kleiner oppervlak ten behoeve van wonen of niet agrarische bedrijvigheid. In ruil hiervoor moet een tegenprestatie geleverd worden die bijdraagt aan de kwaliteit van de directe omgeving. De initiatiefnemer wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving van het initiatief.

Soortgelijk beleid geldt bij het vrijkomen van instellingscomplexen/gebouwen, hoewel bij dit soort ontwikkelingen sprake zal zijn van maatwerk.

Duurzaam Veilig verkeer

Uit cijfers op nationaal niveau blijkt dat met name op wegen met 50 en 80 km/uur de kans op ongevallen groot is. Duurzaam veilige herinrichting blijkt hiertegen een effectief middel, dat op basis van nationale richtlijnen ook in de gemeente Apeldoorn als uitgangspunt voor het beleid dient. Hoewel burgers bij aanvang vaak niet blij zijn met zaken als 'een drempel voor de deur', betaalt het beleid zich gemeentebreed terug in een gestage daling van het aantal verkeersslachtoffers, en een rustiger leefomgeving in dorp of wijk.

Kernpunt van de uitwerking van het beleid is onder meer het bundelen van het verkeer op een beperkt aantal hoofdroutes die hun richtsnelheid houden maar veiliger worden ingericht, terwijl op de overige routes de snelheid wordt teruggebracht. Voor Beekbergen en Lieren betekent dit dat net als in de overige dorpen en wijken binnen de komgrenzen gestreefd wordt naar een 30 km/uur regime, en dat diverse wegen in het buitengebied ingericht worden als 60 km/uur zone.

Ook aan de inrichting en verlichting van openbare ruimten en achterpaden wordt aandacht geschonken.

De provincie voert op dit moment een onderzoek uit naar de verkeersstromen in het gebied Apeldoorn-Loenen-Eerbeek. De gemeente Apeldoorn neemt deel aan dit onderzoek, en ziet er op toe dat in de voorstellen de rol en functie van het wegennet rond Beekbergen en Lieren niet onnodig extra worden belast.

Duurzaamheid

De uitgangspunten van duurzame ontwikkeling binnen de Gemeente Apeldoorn zijn vastgelegd in de nota's "Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel" (DAF-nota) en "Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier", in de Woonvisie 2010, in het MOP 2005-2009 en in diverse collegebesluiten. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Een belangrijk uitgangspunt bij deze duurzame ontwikkeling vormt het besluit van de gemeenteraad van Apeldoorn om als stad energieneutraal te zijn in 2020.

Inzetten op duurzaamheid

Bij het duurzaam ontwikkelen van gebieden en gebouwen in Beekbergen en Lieren wordt conform het duurzaamheidsbeleid van gemeente Apeldoorn aan alle drie dimensies van duurzaamheid ruime aandacht besteed:

1. **Technologie.** Deze dimensie heeft betrekking op ondermeer het toepassen van niet-fossiele energiebronnen, energie-efficiënte installaties en milieuvriendelijke bouwmaterialen. Algemene doelen zijn het beperken van het gebruik van eindige bronnen en het beperken van de uitstoot van schadelijke emissies. Middelen hierbij zijn ondermeer het sluiten van kringlopen en het bevorderen van duurzaam gebruik (bijvoorbeeld duurzaam wonen).
2. **Ruimte.** Kwalitatief hoogwaardige ruimte is op aarde een schaars economisch goed, waarmee zuinig moet worden omgegaan, door bijvoorbeeld efficiënt ruimtegebruik en functiemenging.
3. **Tijd.** Hoe langer gebruik kan worden gemaakt van ruimtelijke en bouwkundige toepassingen, hoe geringer de aanslag is op eindige bronnen (ook financieel !) en hoe geringer de uitstoot van schadelijke emissies. Een verlenging van de factor 'tijd' kan worden gerealiseerd door het streven naar een hoge mate van (niet mode-afhankelijke) esthetische, functionele en technische kwaliteit en door het vergroten van de aanpasbaarheid van toepassingen door het inbouwen van flexibiliteit. Met name bij deze dimensie van duurzaamheid ligt er een belangrijke relatie met de inrichting van de samenleving, met zaken als sociale cohesie, het voorkomen van verloedering en participatie van burgers bij ontwerp en beheer.

Regionale woonruimteverdeling

Voor sociale huurwoningen is een expliciete toewijzing aan bewoners van Beekbergen en Lieren niet meer mogelijk met de invoering van de regionale systeem van woonruimteverdeling in 2005.

Wel krijgen woningzoekenden met een binding aan het landelijk gebied van de Stedendriehoek bij inschrijving voor een huurwoning een voorsprong van twee jaar ten opzichte van woningzoekenden die geen binding aan het landelijk gebied hebben. Nieuwe huurwoningen kennen specifieke eisen voor dorpsbinding, doorstroming, inkomen e.d.

Particulier opdrachtgeverschap

In het gemeentelijk woonbeleid is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Daarvan is sprake als een particulier de grond verwerft of al in eigendom heeft en zelf bepaalt met welke partijen de woonbestemming gerealiseerd wordt. Er zijn twee basisvarianten van particulier opdrachtgeverschap: individuele kaveluitgifte en collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij individuele kaveluitgifte verwerft een individu een kavel en laat vervolgens voor eigen gebruik een woning naar eigen wens bouwen. Vooral in meer verstedelijkte gebieden is het ook mogelijk als groep

gelijkgestemde particulieren een bouwlocatie te verwerven en vervolgens naar eigen inzicht een project voor eigen gebruik te realiseren. De afgelopen decennia zijn op deze manier aansprekende projecten gerealiseerd. Het kan gaan om de nieuwbouw van rijwoningen, een appartementencomplex of een woonwerkgebouw, maar bijvoorbeeld ook om de herontwikkeling van een oude school, pakhuis, klooster of kerk. Het voordeel van collectief particulier opdrachtgeverschap is dat het project naar de wensen van de groep en toch tegen relatief lage kosten en financiële risico's gerealiseerd kan worden.

Er bestaan in de praktijk ook allerlei tussenvormen tussen individueel en collectief opdrachtgeverschap. Het is bijvoorbeeld mogelijk de realisatie van woningen te combineren, terwijl het ontwerp van iedere woning in een project een individuele aangelegenheid blijft. Een andere tussenvorm is dat kandidaten die individueel een kavel verwerven op onderdelen van het proces met elkaar samenwerken om kosten te besparen of bepaalde zaken efficiënter te organiseren.

Te Woon concept

Zes kleinere woningcorporaties in de regio Stedendriehoek, waaronder woningstichting Beter Wonen, gaan de komende jaren hun bezit deels via het Te Woon-concept aanbieden. Bewoners kunnen kiezen uit drie huurvarianten en drie koopvarianten. Doel is de klant meer keuzevrijheid te bieden en het woonlastengat tussen huren en kopen te verkleinen en daarvoor aantrekkelijke koopconstructies aan te bieden.

De huurvarianten zijn, naast de reguliere huur, huurvast en huurzeker. De koopconstructies betreffen reguliere koop, met aanbiedingsplicht, Koopgarant en KoopGoedkoop. Jaarlijks wordt het Te Woon-pakket door de zes corporaties geëvalueerd, er kunnen producten afvallen of worden toegevoegd. De bewoner die kiest voor Koopgarant bepaalt zelf zijn korting (10, 20 of 30 procent).

Beter Wonen hoopt over zes jaar bijna de helft van zijn bezit Te Woon aan te bieden. Medio oktober 2007 worden de eerste honderd woningen volgens dit concept aan zittende huurders aangeboden.

Behoud basispakket voorzieningen

Behoud van een basispakket aan voorzieningen is een belangrijk uitgangspunt van gemeentelijk beleid in alle dorpen. Hierbij wordt met name bedoeld op winkels voor de allernoodzakelijkste levensbehoeften, de basisschool en voorzieningen voor ouderen en andere hulpvragers.

In het kader van het project Vermaatschappelijking van de Zorg wordt in alle grotere dorpen een woonservicegebied gerealiseerd, gekoppeld aan extramuralisering van de zorginstellingen. In Beekbergen loopt dit parallel aan het deels afbouwen en moderniseren van de intramurale zorg van de zorginstelling de Vier Dorpen en Verpleeghuis het Zonnehuis. Maar ook bij instellingen, die in de bossen bij Beekbergen liggen speelt de extramuralisering van de zorg.

Ten aanzien van dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving op wijk- en dorpsniveau is uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod te waarborgen.

Voor het aanbod van dagelijkse voorzieningen in een kern met de omvang van Beekbergen kunnen de volgende functies verwacht worden;

- 1 (full-service) supermarkt
- enkele aanvullende versspeciaalzaken
- beperkt recreatief

- horeca (snackbar, grill-room, pizzeria)
- dienstverlening (kapper, bank)

Het behoud van het dagelijkse voorzieningenniveau is afhankelijk van de distributieve ruimte. De dorpskernen kennen relatief gezien een klein verzorgingsgebied. Echter kan in het geval van Beekbergen naast de eigen inwoners ook de verblijfstoeristen meegerekend worden bij de berekening van marktruimte. Voor Beekbergen is gebleken dat vraag en aanbod redelijk in evenwicht zijn. Vanuit de detailhandelsvisie gezien, is gewenst dat de minimale uitbreidingsruimte die bestaat in de voedings- en genotmiddelensector benut wordt voor vergroting van de bestaande winkels (bij voorkeur de supermarkt) en een verbetering van de winkelstructuur (aansluiting bestaand aanbod).

Clustervisie Verblijfsrecreatie Beekbergen

In de directe omgeving van Beekbergen liggen enkele grote recreatiebedrijven. In het kader van het provinciale Groei en Krimpbeleid wordt voor dit cluster bedrijven een toekomstvisie opgesteld. Bedrijven met groeiambities kunnen hun plannen indienen. Deze worden dan getoetst aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteit, niet méér van hetzelfde, heeft een sterke voorkeur voor toeristisch kamperen, wil verdere verstening voorkomen en bestrijdt verdere uitponing en permanente bewoning. Door dit gemeentelijk beleid komen er waarschijnlijk maar een klein aantal uitbreidingswensen in beeld.

