

# Notitie

P-beraad 4 oktober 2021

Datum

29 september 2021

Zaaknummer

Blad

1 van 1

**Aan**

Christianne van der Wal &

Peter Kerris

**Kopie aan**

Sjak Arts

**Van**

Ruimte (Planbegeleiding)

**Onderwerp**

Woningbouw Twello-Noord (Gemeente Voorst)

## Bespreekpunt

Wilt u een zienswijze tegen dit plan indienen of in plaats daarvan akkoord gaan met ambtelijk overleg richting de vaststellings- en uitvoeringsfase?

## Aanleiding

De gemeente Voorst heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd ten behoeve van de realisatie van woningbouw aan de noordranden van de kern Twello. Het plan ("Nieuw Basselt en Fliertlanden") voorziet in de ontwikkeling van meerdere bouwlocaties voor in totaal 289 woningen, waarvan 111 in het betaalbare segment, onderverdeeld in sociale huur (56) en betaalbare koop (55).. Het bestemmingsplan ligt tot medio oktober ter inzage.

Bij dit plan spelen meerdere provinciale belangen. Deze worden onderstaand uiteengezet. De gemeente heeft ons verzocht geen formele zienswijze in te dienen, maar ambtelijk in overleg te treden om richting de vaststellings- en uitvoeringsfase tot oplossingen te komen. In deze memo lichten wij dit nader toe.

## Provinciaal belang

### Woningbouw

In en rond de kern Twello zijn weinig mogelijkheden voor het toevoegen van woningen, terwijl er wel een grote vraag is naar woningen in Twello. De beoogde toevoeging van 289 woningen is daarom zeer belangrijk voor de leefbaarheid van Twello. Wij concluderen dat het plan voldoet aan de regionale woningbouwafspraken. Op basis van het gemeentelijk woningmarktonderzoek zet het plan in op een gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod in zowel de koop als huur (bijna 40% betaalbaar). Voor gezinnen, maar ook 1- en 2-persoonshuishoudens. Met ruimte voor (begeleid) collectief particulier opdrachtgeverschap, compacte (geclusterde) woonvormen als hofjeswonen voor diverse doelgroepen, het ontwikkelen van een vriendenerf en

ruimte voor bijzondere architectuur en levensloopbestendige woonvormen. Het plan voldoet ook aan de kwantitatieve behoefte.

#### *Natuur (beleid)*

Een deel van het plangebied ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en een (zeer) klein deel raakt het GNN. Hierover heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden (twee werkbezoeken). Bruto wordt circa 13,15 ha aan woonvelden gerealiseerd, waar tegenover circa 16,5 hectare natuurontwikkeling/landschapsvelden tegenover staat. Wij concluderen dat er sprake is van forse versterking van natuurwaarden (vooral rond de beek 'De Fliert' (GNN)), maar dat in het bestemmingsplan nog enkele zaken steviger gemotiveerd moeten worden. De gemeente heeft toegezegd dit in het vast te stellen plan te zullen regelen. Wij dienen op dit punt dus geen zienswijze in.

#### *Natuur (vergunning)*

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt ook dat een ontheffing in verband met soortenbescherming nodig is. De gemeente Voorst is hierover in een vroegtijdig stadium met ons in overleg getreden. Onze vergunningsverleners constateren dat er op enkele punten nog nadere onderbouwing nodig is (leefgebied Das) om tot verlening van een ontheffing over te kunnen gaan. Gezien de aard van deze punten verwachten onze vergunningsverleners dat het verlenen van deze ontheffing waarschijnlijk mogelijk is. De gemeente heeft toegezegd de gewenste aanvullingen en opmerkingen voortvarend op te pakken. Op dit punt dienen we daarom zoals gebruikelijk geen zienswijze in.

#### *Landschap*

Het gebied rondom de kern Twello is landschappelijke waardevol, naast bescherming van Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone valt ook een groot deel onder de werking van het regime van het Nationaal Landschap Veluwe. In dit plan is aan de hand van een landschappelijke- en cultuurhistorische analyse zorgvuldig rekening gehouden met de kernkwaliteiten in het gebied.

#### *Verkeer*

Bij terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente ons een verkeersonderzoek (Goudappel) toegestuurd. In dit onderzoek is een uitgebreide kruispuntanalyse opgenomen. Uit het onderzoek blijkt, dat enkele aspecten nog nader onderzocht moeten worden, zoals zichtbaarheid rond kruispunten. De gemeente erkent dat dit een aandachtspunt is richting de planuitvoering en wil dit met omwonenden oppakken. Omdat de woningbouwplannen gefaseerd zullen worden uitgevoerd tot in 2029, verwacht de gemeente goede verkeerskundige oplossingen voor te kunnen leggen.

Onze verkeerskundigen hebben het plan en het onderzoek bekeken. In Twello kunnen wij alleen positief adviseren over ontwikkelingen die rechtstreeks of indirect zijn ontsloten via één van de drie rotondes. Echter, de verschillende woningbouwlocaties worden goeddeels zonder directe aansluiting op een rotonde ontsloten op provinciale wegen (N344 en N792). Omdat hierdoor (vooral) op de N344 onwenselijke verkeerssituaties kunnen ontstaan (verminderde doorstroom, verminderde veiligheid door matige zichtbaarheid bij kruisingen) adviseren onze verkeerskundigen voor de ontsluitingen van het plan negatief. Goede alternatieven zijn beschikbaar in de vorm van de



**Datum**  
29 september 2021

**Zaaknummer**

**Blad**  
3 van 5

aanwezige rotondes. Dit kan in veel gevallen met een relatief eenvoudige aanpassing van de voorziene ontsluitingsstructuur. Zie de tabel in de bijlage.

Door woningbouw aan de noordzijde van Twello zullen ook de vervoersbewegingen door Twello richting A1 toenemen. De gemeente Voorst heeft aan de hand van eerdere studies geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen in het centrum van Twello te hoog is en daarom doortrekking van de westelijke randweg tot aan N344 nodig is. Het college van Voorst heeft de financiering van deze westelijke randweg nog niet dekkend en heeft daarvoor ook weer recent een beroep gedaan op uw college om financieel bij te dragen. GS hebben daarop afwijzend gereageerd.

### **Dilemma**

De gemeente Voorst heeft 80% van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling in eigendom. Op de overige 20% is Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Deze vestiging eindigt in februari 2022. Het is voor de gemeente noodzakelijk de vestiging Wvg te verlengen. Dit kan alleen als uiterlijk februari 2022 een bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

Indien wij een zienswijze indienen, is de verwachting dat vaststelling in februari 2022 onmogelijk wordt. Omdat de vestiging van Wvg dan beëindigd moet worden, loopt de gemeente het risico dat verwerving van de benodigde 20% moeilijker wordt, waardoor de planontwikkeling in gevaar komt.

De gemeente Voorst erkent dat het bestemmingsplan aangescherpt moet worden. Voor de meeste onderwerpen kan zij toezeggen dat dit vóór vaststelling van het bestemmingsplan geregeld wordt. Alleen ten aanzien van het verkeersaspect wil zij richting de uitvoeringsfase met omwonenden en provincie in overleg treden om tot goede oplossingen en alternatieven te komen. Deze oplossingen zijn waarschijnlijk niet vóór vaststelling van het bestemmingsplan (uiterlijk februari 2022) voorhanden.

### **Opties**

#### **1. Zienswijze indienen**

Met het indienen van een zienswijze kunnen wij ons provinciaal belang (in dezen de verkeerscirculatie en – veiligheid op de provinciale wegen ) juridisch veiligstellen. We eisen daarmee dat de gemeente vóór vaststelling van het bestemmingsplan met een uitgewerkte oplossing komt en we kunnen dit vervolgens ook afdwingen.

Het nadeel is dat de gemeente hierdoor geen ruimte heeft om met omwonenden in overleg te treden om tot optimale oplossingen te komen. Tevens is de verwachting dat het indienen van een zienswijze het proces vertraagt, waardoor de absolute deadline van februari 2022 niet gehaald wordt en de vestiging van Wet voorkeursrecht gemeenten verloopt.

#### **2. Ambtelijk afstemmen**

De gemeente Voorst wil graag goede afspraken maken om tot oplossingen te komen. Indien deze afspraken schriftelijk worden vastgelegd, hebben deze bestuurlijk ook waarde. Door geen zienswijze in te dienen, bieden we de gemeente de mogelijkheid om de deadline van februari 2022 te behalen en de kansen tot planontwikkeling te optimaliseren. Tevens geven we de

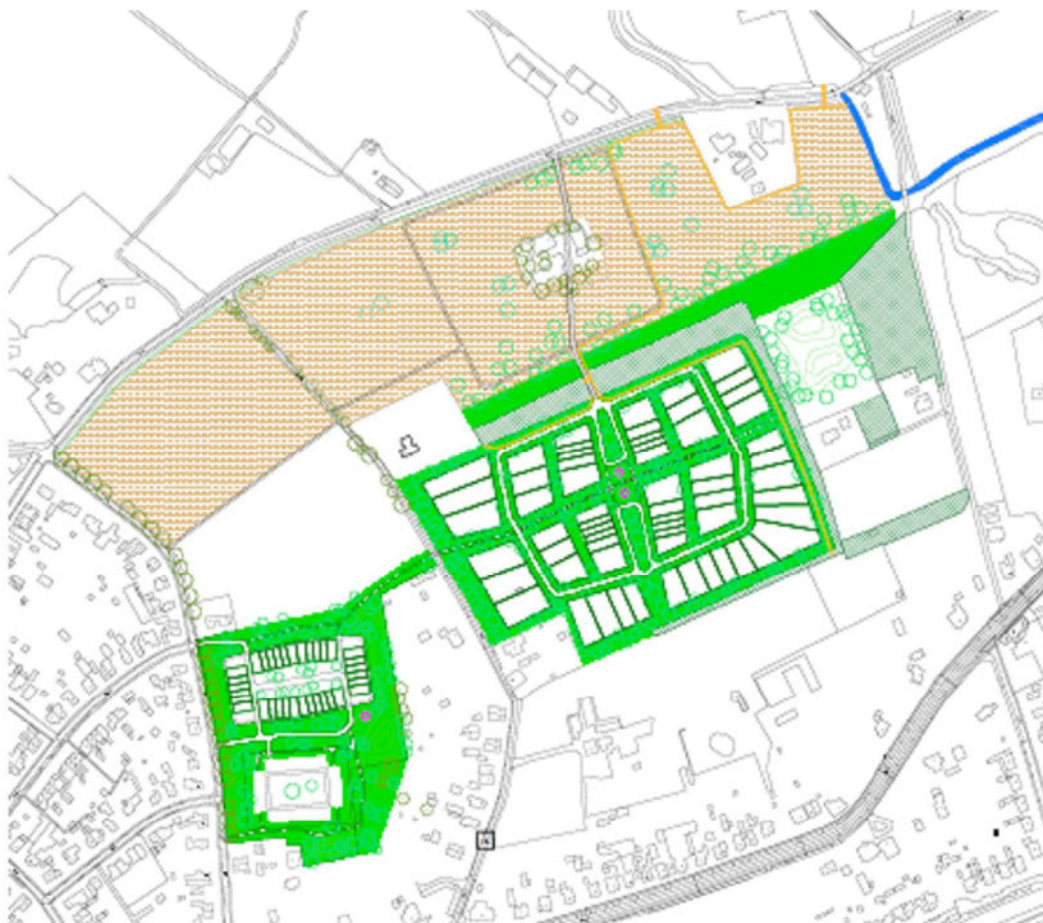
**Datum**  
29 september 2021

**Zaaknummer**

**Blad**  
4 van 5

gemeente de mogelijkheid om met omwonenden tot goede afspraken te komen met betrekking tot verkeer. Omdat de planuitvoering tot in 2029 loopt, heeft de gemeente nog tijd om met oplossingen te komen.

Het nadeel is, dat dergelijke ambtelijke afspraken juridisch weinig tot geen status hebben. Het risico bestaat dat de gemeente alsnog kiest voor de 'makkelijke oplossing' en de gevolgen daarvan afgewenteld worden op de provincie.





**Datum**  
29 september 2021

**Zaaknummer**

**Blad**  
5 van 5



**Bijlage 1: tabel met kruisingen woningbouw Twello-Noord**

Kruising	Ontsluit	Advies	Probleem	Alternatief
N344/Kruisweg	80 nieuwe woningen 550 extra ritten	Negatief	Verkeersonveiligheid en belemmering doorstroming N344	Ontsluiten op rotonde N344/Basseltlaan
N792/Kruisvoorderweg	64 nieuwe woningen 560 extra ritten	Negatief	Verkeersonveiligheid (slecht zicht op (brom)fietzers)	Ontsluiten op rotonde N344/Basseltlaan
N344/Holthuiserstraat	24 nieuwe woningen 200 extra ritten	Negatief	Verkeersonveiligheid	Ontsluiten op rotonde N344/N792
Rotonde N344/N792	110 nieuwe woningen 870 extra ritten	Positief		
N344/Dernhorstlaan	11 nieuwe woningen 80 extra ritten	Negatief	Verkeersonveiligheid	Bij voorkeur: aansluiting opheffen en ook bestaande bebouwing ontsluiten via rotonde N344/N792