gemeente
Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Ontwikkeling
Behandelaar: E. Komdeur
Telefoonnummer: 06 21897982

Voorstelnr.
Barneveld, 5 juni 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Ontwikkelkader Voorthuizen Zuid

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met het Ontwikkelkader Voorthuizen Zuid.

1. Inleiding

De woningbouwontwikkeling in Voorthuizen Zuid is vanaf 2016 gestart. Een aantal woonwijken is sindsdien gerealiseerd, zoals Holzenbosch (340 woningen), Wikselaarse Eng (154 woningen), Kromme Akker Zuid (73 woningen), terwijl deelgebied Schooneng (156 woningen) momenteel in aanbouw is.

Voor de afronding van de woningbouw in Voorthuizen Zuid resteren nog twee deelgebieden: Holzenbosch West (ca. 110 woningen) en Zeumerse Eng (ca. 500 woningen). Voor de ontwikkeling van deze deelgebieden is bijgaand (concept) Ontwikkelkader Voorthuizen Zuid opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke kaders en uitgangspunten beschreven, die voor de toetsing van woningbouwplannen door initiatiefnemers/ontwikkelende partijen worden gehanteerd. Daarmee voorziet het Ontwikkelkader in een goede samenhang met de bestaande en toekomstige stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur in Voorthuizen Zuid.

2. Beoogd effect

Met de vaststelling van het Ontwikkelkader kunnen de volgende woongebieden in samenhang worden ontwikkeld in Voorthuizen Zuid.

3. Argumenten

1.1 Het Ontwikkelkader geeft de ruimtelijke kaders aan voor faciliteren van woningbouwplannen
Met het Ontwikkelkader kunnen de volgende (en laatste) woningbouwplannen in Voorthuizen Zuid worden uitgewerkt en in samenhang worden ontwikkeld. De ruimtelijke uitgangspunten (stedenbouwkundig, groen, verkeer, woonprogramma, voorzieningen e.d.) bieden voor de ontwikkelende partijen de kaders waarbinnen hun woningbouwplannen kunnen worden gefaciliteerd.

1.2 Het Ontwikkelkader sluit aan bij gemeentelijke beleidskaders
Het Ontwikkelkader sluit aan bij de huidige beleidskaders, zoals de Woonvisie/Meerjaren Woningbouwprogramma en (ontwerp) Omgevingsvisie Barneveld 2040.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

In deelproject Zeumerse Eng heeft de gemeente Barneveld voor haar grondeigendom een grondexploitatie opgesteld. Deze zal kaderstellend zijn bij de verdere planuitwerking.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Het Ontwikkelkader is voorgelegd aan en gezamenlijk besproken met de grondeigenaren/ontwikkelende partijen. Zij hebben aangegeven dat dit kader voor hen een goed werkbaar document biedt voor de verdere uitwerking van woningbouwplannen.

b) Communicatie

Na vaststelling wordt het Ontwikkelkader toegezonden aan de grondeigenaren/ontwikkelende partijen.

7. Vervolgstap

Aan de hand van het Ontwikkelkader kunnen de volgende woningbouwplannen in Voorthuizen Zuid worden uitgewerkt en gerealiseerd in de periode tot 2030. Dit zal projectmatig worden opgepakt.

8. Bijlagen

- Ontwikkelkader Voorthuizen Zuid

gemeente Barneveld

Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid

Zeumerse Eng en Holzenbosch West

Concept

Juni 2025



Inhoud

Inleiding 3
- Ontwikkelingen in Voorthuizen-Zuid 3
- Betrokken partijen 6

De opgave 7
- Landschappelijke inpassing 7
- Woonprogramma 7
- Maatschappelijk programma 8

Landschappelijke analyse 9
- Het oorspronkelijke landschap 9
- Landschappelijke kenmerken 10
- Archeologie 11

Landschapskenmerken Zeumerse Eng 13

Landschapskenmerken Holzenbosch West 14

Spelen en ontmoeten 15

Verkeersstructuur 17

Zeumerse Eng 18
- Concept 19
- Groen en water 20
- Stedenbouwkundige opzet 23
- Verkeersstructuur 36

Holzenbosch West 38
- Concept 39
- Groen en water 40
- Stedenbouwkundige opzet 42
- Verkeersstructuur 45

Inleiding

De gemeente Barneveld staat de komende jaren voor een uitdagende opgave. Circa 8000 woningen worden gebouwd tot 2040. Het grootste deel komt in de kernen Barneveld en Voorthuizen.

Al in 2006 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland een zoekzone voor woningbouw vastgesteld aan de zuidzijde van de kern Voorthuizen. Het is het streven dat zoveel mogelijk locaties van Voorthuizen-Zuid tot en met 2040 worden gerealiseerd.

Dit ontwikkelkader richt zich op de realisatie van de laatste deelgebieden binnen Voorthuizen-Zuid: de Zeumerse Eng in het oosten en Holzenbosch West langs de Baron van Nagellsstraat. Beide gebieden hebben een eigen karakter en zullen daarom dan ook los van elkaar worden toegelicht in dit document.



Ligging zoekzone woningbouw Voorthuizen-Zuid.

ONTWIKKELINGEN IN VOORTHUIZEN-ZUID

Een aantal deelgebieden van Voorthuizen-Zuid zijn inmiddels gerealiseerd. Ten noorden van Groote Elstweg is het deelgebied Kromme Akker Zuid gerealiseerd. Dit gebied omvat een ontmoetingscentrum, een school, een sporthal en circa 75 woningen met een gedifferentieerd programma.

Ook Wikselaarse Eng is inmiddels gerealiseerd (circa 155 woningen). Een gevarieerde buurt in Tudor stijl met grondgebonden woningen, waarvan meer dan 50% in de betaalbare sfeer.

Deelgebied Holzenbosch is bijna volledig gerealiseerd (circa 425 woningen). Het in 2011 opgestelde ‘Masterplan Holzenbosch, Voorthuizen-Zuid’ was leidend in deze ontwikkeling. Holzenbosch

bestaat uit een mix van woningtypen en kent een dorps woonmilieu met nadruk op rijwoningen en grondgebonden woningbouw. De belangrijkste doelgroepen voor deze woningen zijn starters, lagere inkomensgroepen, gezinnen en senioren. Aan de zijde van de Baron van Nagellstraat ligt ‘t Voorthuis, een zorgcomplex met verpleegplaatsen, reguliere huurappartementen en kinderopvang.

Voor het deelgebied Schooneng liggen de ontwerptekeningen in concept klaar (2024). Het wordt een wijk met een gevarieerd woningaanbod, waar diverse doelgroepen komen te wonen. Er komen circa 158 woningen in de periode 2025-2026.

In het westen wordt het woon-werklandschap ontwikkeld. Hier zal een behoorlijk deel van de woningen in de gestapelde sfeer gerealiseerd worden. Waaronder 129 appartementen op de voormalige Vreugdehillocatie. Daarnaast zal voor jong en oud worden gebouwd. Langs de Baron van Nagellstraat komen een aantal werklocaties. Dit proces loopt separaat aan de twee ontwikkelingen die in dit document worden toegelicht.



Deelgebieden woningbouw Voorthuizen-Zuid.

DOELSTELLINGEN ONTWIKKELKADER

Het ontwikkelkader is het richtlijnendocument van de gemeente voor plannen, van initiatiefnemers en ontwikkelende partijen, die worden gemaakt binnen de deelgebieden Zeumerse Eng en Holzenbosch West. Hierbij kan worden gedacht aan o.a. stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en bouwplannen. Het kader schetst hoe de gebieden eruit kunnen zien en welke mogelijkheden er zijn.

Het ontwikkelkader biedt inzicht in:

- De samenhang met de huidige en toekomstige stedenbouwkundige structuur van Voorthuizen-Zuid.
- De integratie met de omgeving, inclusief water- en groenvoorzieningen.
- De aansluiting op bestaande en nieuwe verbindingen voor waterbeheer, groen, verkeer en parkeren.
- Verschillende bebouwingsmogelijkheden en de uitstraling van openbare ruimten.

Referentiebeelden in dit document zijn bedoeld ter illustratie en zijn niet volledig. Het document dient niet als een bindende blauwdruk voor bouwplannen, maar biedt een toetsingskader dat richting geeft aan



Deelgebieden ontwikkelkader.

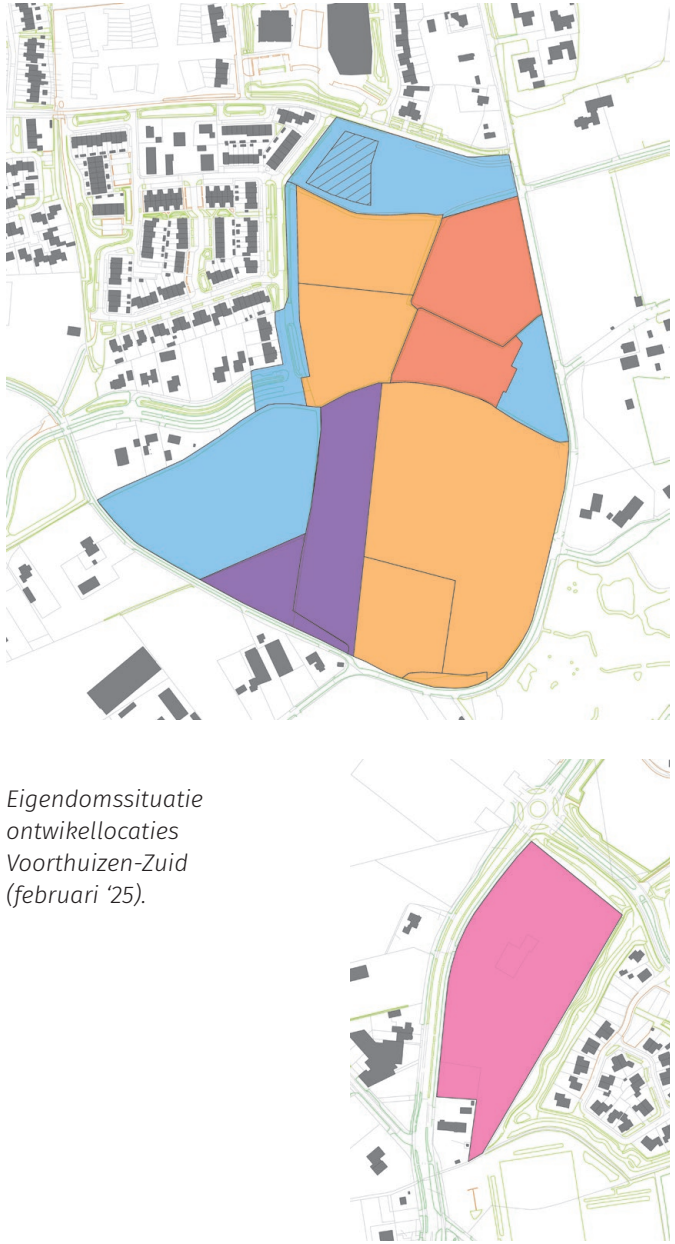
de gewenste uitstraling van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte in Voorthuizen-Zuid.

BETROKKEN PARTIJEN

Zoals op de kaart rechts te zien is, zijn de gronden over diverse eigenaren verdeeld. Met name op de Zeumerse Eng vraagt dit aandacht voor de onderlinge samenhang, samenwerking en aansluitingen tussen de gebieden. Dit ontwikkelkader richt zich niet op afzonderlijke eigenaren/ percelen, maar biedt houvast voor het grote geheel waarbinnen de ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Afstemming is niet alleen belangrijk tijdens het ontwikkelen van plannen, maar zeker ook tijdens uitvoering hiervan. Zo is het niet wenselijk dat bouwverkeer door een net aangelegde wijk gaat en zal riolering op een logische manier moeten worden aangelegd in het gehele gebied.

We kunnen ons voorstellen dat de partijen op Zeumerse Eng in samenspraak een masterplan ontwikkelen, dat kaders schept waarbinnen de eigen kavels ontwikkeld kunnen worden. Voor alle ontwikkelingen binnen de gebieden van Voorthuizen-Zuid geldt dat de gebruikelijke participatie dient te worden gevolgd.



Eigendomssituatie ontwikellocaties Voorthuizen-Zuid (februari '25).

De opgave

Voorthuizen-Zuid is de afronding van ontwikkelingen aan deze zijde van het dorp. Zeumerse Eng en Holzenbosch West zullen, samen met de nog te realiseren gebieden Schooneng en het woon-werklandschap, zorgen voor een nieuwe dorpsrand.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De ontwikkelingen die onderdeel zijn van dit kader dienen een groene omzooming te krijgen. Aanwezige structuren worden gerespecteerd, hersteld en aangevuld waar mogelijk. Dit in combinatie met toegankelijke wandel- en/of fietsroutes, zodat het gebied voor iedereen uitnodigend is om te bewegen en te ontmoeten. Het is een overgang tussen dorp en landelijk gebied. Die connectie moet zichtbaar en praktisch aanwezig zijn.

De aanwezige nieuwe loop van de Zeumerense Beek (formele naam: sloot Zeumeren) is voor beide gebieden onderdeel van het plan. Deze bestaande beekloop is minimaal aanwezig in het landschap. Deze dient in de nieuwe ontwikkeling meer ruimte te krijgen en zichtbaar te zijn in het landschap. De beek dient als een landschappelijk element te worden opgenomen in de ontwikkelingen. Ook de oude beekloop van de Zeumerense Beek speelt in deelgebied Zeumerse Eng een rol. Recreatief medegebruik is hierbij een grote kans. Dit geeft de beek nog meer ruimte en zichtbaarheid. Voor het westelijke gebied dient vooral een koppeling gemaakt te worden met de bestaande groenstructuren.

WOONPROGRAMMA

Gemeente Barneveld streeft gevarieerde woongebieden na, zoals ook in de meest recente woonvisie is terug te lezen. Dit geldt ook voor Voorthuizen-Zuid. Daarbij komen we tegemoet aan de woningbehoefte in onze gemeente en houden rekening met demografische veranderingen. De groei van het aantal ouderen is daarbij relevant, maar ook de toename van kleinere huishoudens en de verdere groei van het aantal gezinnen met kinderen.

Als gemeente houden we ons aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen in de huur- en koopsfeer. Voor het grote geheel betekent dit dat tweederde van de woningen in de betaalbare sfeer gebouwd wordt. Dit zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €405.000,- (2025). Als gemeente hanteren we daaronder meerdere prijsklassen in de sociale koopsfeer om ook jongeren en lage en middeninkomens van woonruimte te voorzien.

Uit het woonbehoefteonderzoek (2024) zijn een aantal conclusies te trekken die dienen als basis voor de ontwikkelingen in Voorthuizen-Zuid:

- In de sociale huurvoorraad is een toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De verhurende partij dient hierbij tijdig te worden betrokken.
- Er is een toenemende behoefte aan woningen geschikt voor senioren. Zowel appartementen als kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen (huur én koop).



Zeumerense Beek op Zeumerse Eng.

- Nieuwbouw van huurwoningen is niet alleen van belang om de diverse doelgroepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning te huisvesten. Het is ook van belang om de inschrijftijd voor reguliere woningzoekende niet verder op te laten lopen. Onderzoek naar de mogelijkheid om op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren wordt gewenst.
- Er zal in het segment betaalbare koopwoningen creatief gekeken moeten worden naar mogelijkheden om woningen te realiseren. Andere woonvormen of de inzet van conceptuele bouwvormen behoren hiertoe.

Dit alles betekent dat er een palet aan woonproducten in deze omgeving gerealiseerd kan worden, te weten:

- Rij- en hoekwoningen in verschillende prijsklassen.
- Appartementen in verschillende groottes en prijsklassen.
- Grondgebonden seniorenwoningen.
- Tweekappers.
- Rug-aan-rug woningen en/of beneden-bovenwoningen.
- Vrijstaande woningen.
- Enkele kavels voor zelfrealisatie.

Per deelgebied zullen er verschillende deelmilieus ontstaan, die onderling (ook vanwege de ligging) verschillen in programma, dichtheid en verschijning. Specifiek wordt ook gedacht aan de ontwikkeling van een meergeneratiehof in de wijk Zeumerse Eng. Dit zijn plekken waar starters, oudere jongeren, jongere ouderen en senioren bij elkaar wonen. Ze vormen een levendige gemeenschap en helpen elkaar waar nodig.

MAATSCHAPPELIJK PROGRAMMA

Behalve woningbouw zal ook worden nagegaan welke voorzieningen gewenst zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het realiseren van toekomstbestendige omgevingen waarin inwoners prettig en veilig met elkaar kunnen wonen en oud worden, en 'samenredzaam' kunnen leven. Een meergeneratiehof zoals hiervoor toegelicht draagt hier ook aan bij.

In 2024 wordt een Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijshuishuisvesting voor de gehele gemeente opgesteld. Deze is in 2025 vastgesteld. Vanuit het onderwijs in Voorthuizen is behoefte aan onderwijshuisvesting vanaf schooljaar 2026-2027. In het IHP volgt een meer specifieke planning. Uit de laatste prognoses en groeicijfers van Voorthuizen blijkt dat er behoefte is aan permanente uitbreiding van onderwijslocaties.

Ook voor voorzieningen zoals eerstelijnszorg (huisarts, fysio, enz.) en wijkvoorzieningen als supermarkt, buurthuis, generatietuin, ontmoetings- en speelplekken zal moeten worden onderzocht of / waar ze een plek krijgen in de nieuwe wijken. Hierbij houden we rekening met het belang van voorzieningen in de nabijheid, in het bijzonder voor de doelgroep ouderen.

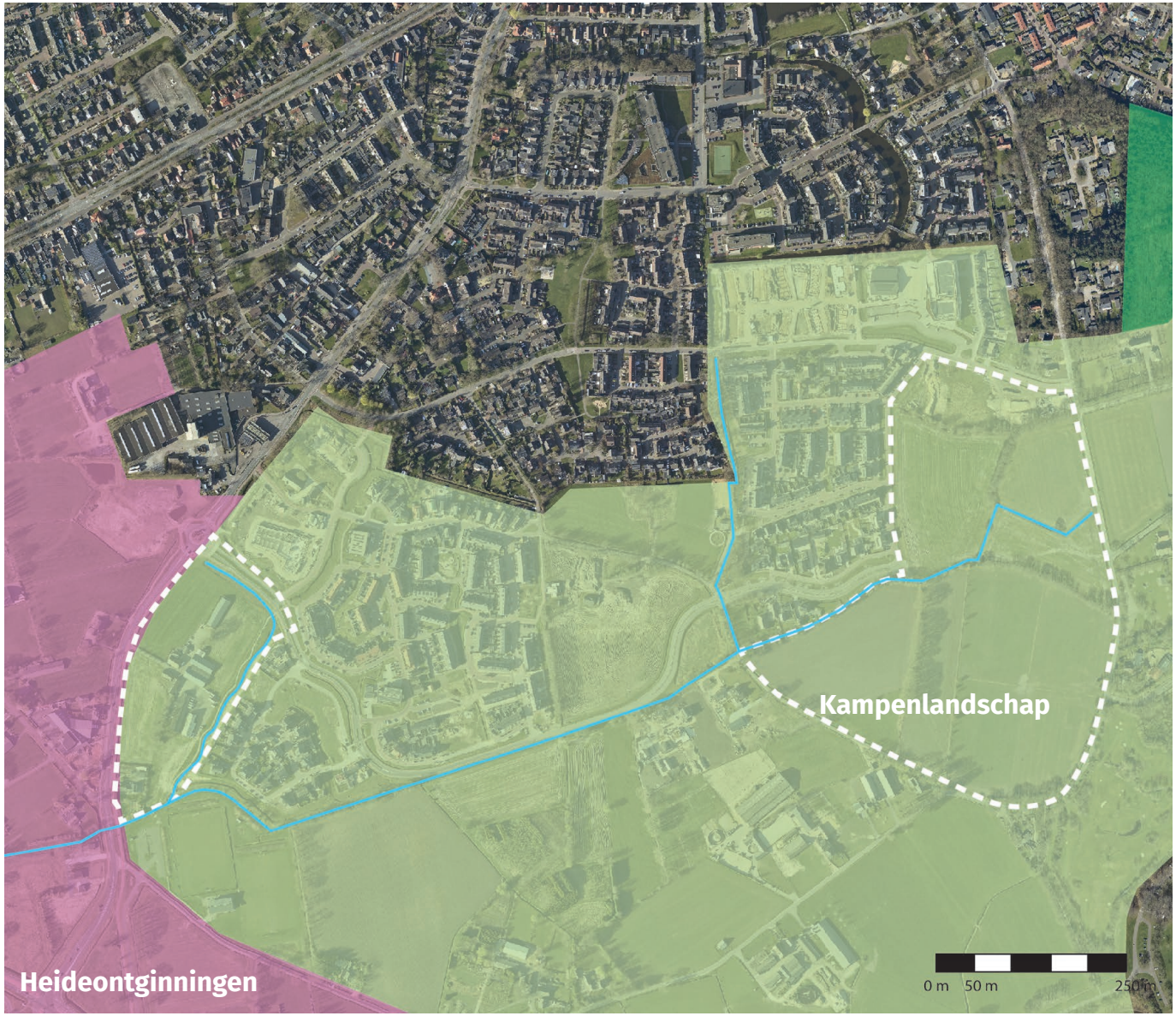
Voor de mogelijke toevoeging van een supermarkt in Voorthuizen Zuid moet de afweging worden gemaakt of dit geen afbreuk doet aan het centrum van Voorthuizen. Immers, het toevoegen van een extra supermarkt kan verstorend werken op de huidige detailhandelstructuur in Voorthuizen. Voorwaarde voor het toevoegen van een supermarkt buiten het centrum is dat er vooraf onderzoek wordt gedaan naar de effecten op de bestaande (supermarkt) structuur. Dit is vanzelfsprekend niet de enige afweging die in deze keuze wordt gemaakt, maar wel van dusdanig belang dat deze hier specifiek wordt benoemd.

Landschappelijke analyse

HET OORSPRONKELIJKE LANDSCHAP

Beide ontwikkellocaties liggen in het kampenlandschap. De basis voor dit landschapstype ligt in de aanwezigheid van dekzandruggen, die in de ijstijd zijn ontstaan. Het kampenlandschap kenmerkt zich met individuele akkers (es of eng genoemd), waarvan de typische bolling is ontstaan door eeuwenlange ophoging met heideplaggen en mest. Dit leverde een vruchtbare bodem op, geschikt voor de landbouw. Op lager gelegen grasland, bij de beekjes en tussen de akkers, graasde het vee. Zo voerden de boerenbedrijven een gemengde bedrijfsvoering, bestaande uit akkerbouw en veeteelt.

Holzenbosch West grenst met de westzijde aan het heideontginningen landschap. Hier zijn de oorspronkelijke heidevelden en elzenbroekbossen ontgonnen tot akker en grasland. Het gebied is te herkennen aan een rechtlijnige verkaveling en rechte wegen in een vlak landschap. Kavels worden vaak begrenst met beken en sloten. We zien hiervan ook kenmerken terug in het deelgebied Holzenbosch West.

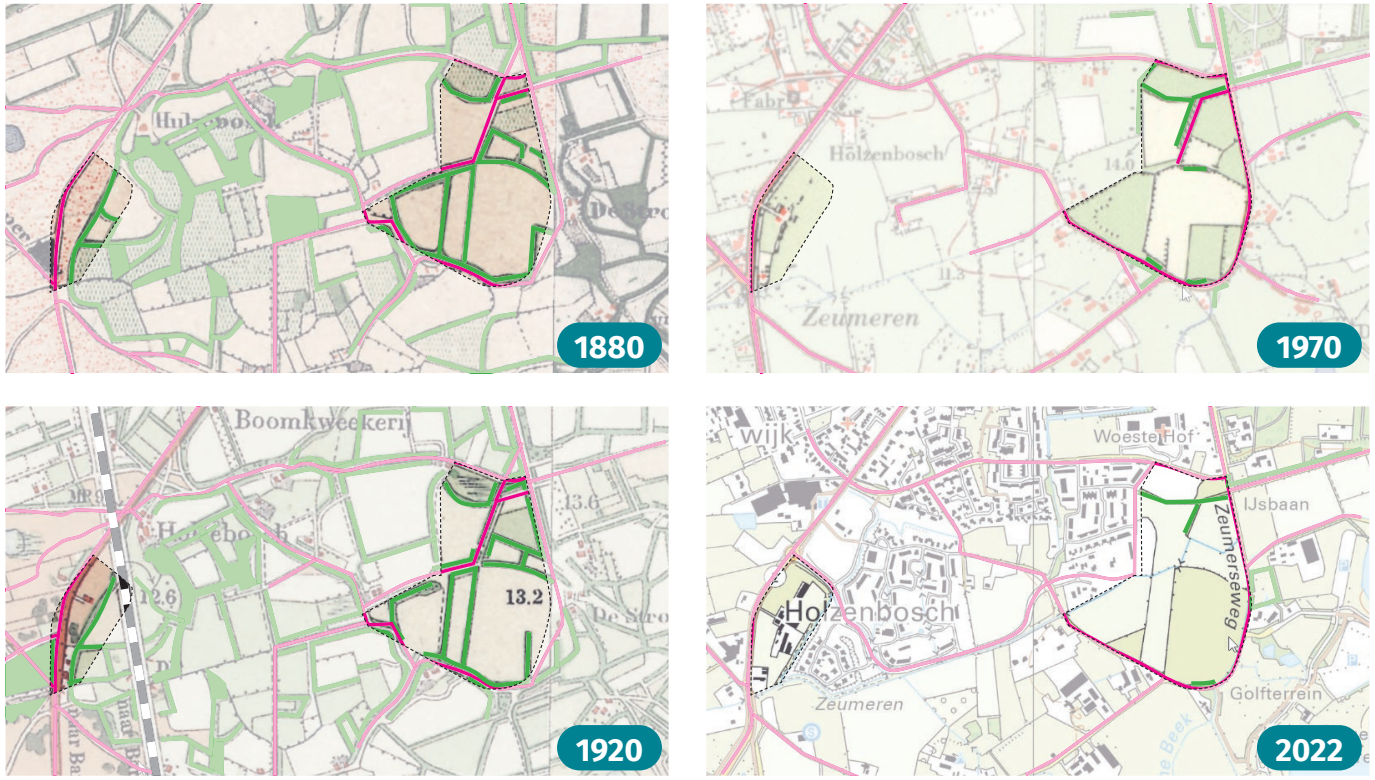


Landschapstypen Voorthuizen-Zuid.

LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

De historische- en hoogtekaart laten de kenmerken van het kampenlandschap goed zien. De wegen volgen de hoogtelijnen en hebben daardoor een bochtig verloop. Op de Zeumerse Eng is dit nog goed terug te zien in het landschap. De hoger gelegen akkers (lichtgeel op de hoogtekaart) liggen verspreid in het landschap en laten het kenmerkende microreliëf duidelijk zien. Door ophoging met plaggen en mest vormen de oude akkers voedselrijke zandgronden, zoals podzol- en enkeergronden. Nabij de beek liggen de zandige beekeerdgronden en gooreerdgronden. Deze zijn ontstaan door ontginning van elzenbos dat van nature langs beken voorkomt. Ze kenmerken het lagere, nattere gebied.

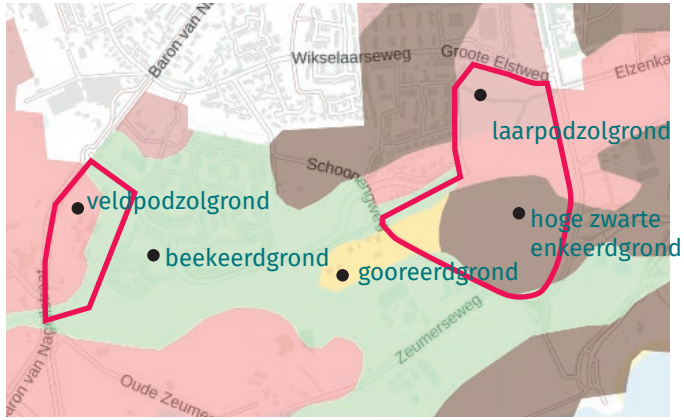
Vroeger werden akkers en graslanden omzoomd door houtwallen of houtsingels op de hogere delen en knotbomen in de lagere gebieden. Dit om de gewassen te beschermen tegen de wind en vraat van wilde dieren. Op historische kaarten is te zien dat het landschap kleinschalig en afwisselend was, met een besloten karakter. Een fijnmazig netwerk van wegen en smalle kerkepaden dooradert het landschap. Doordat veel beplanting is verdwenen, is het landschap tegenwoordig meer open. De oude structuren bieden aanknopingspunten voor de ontwikkeling van het gebied.



Topografische kaart door de jaren heen met groenstructuur (groen) en wegen (roze) (www.topotijdreis.nl).



Hoogtekaart (ahn.nl).



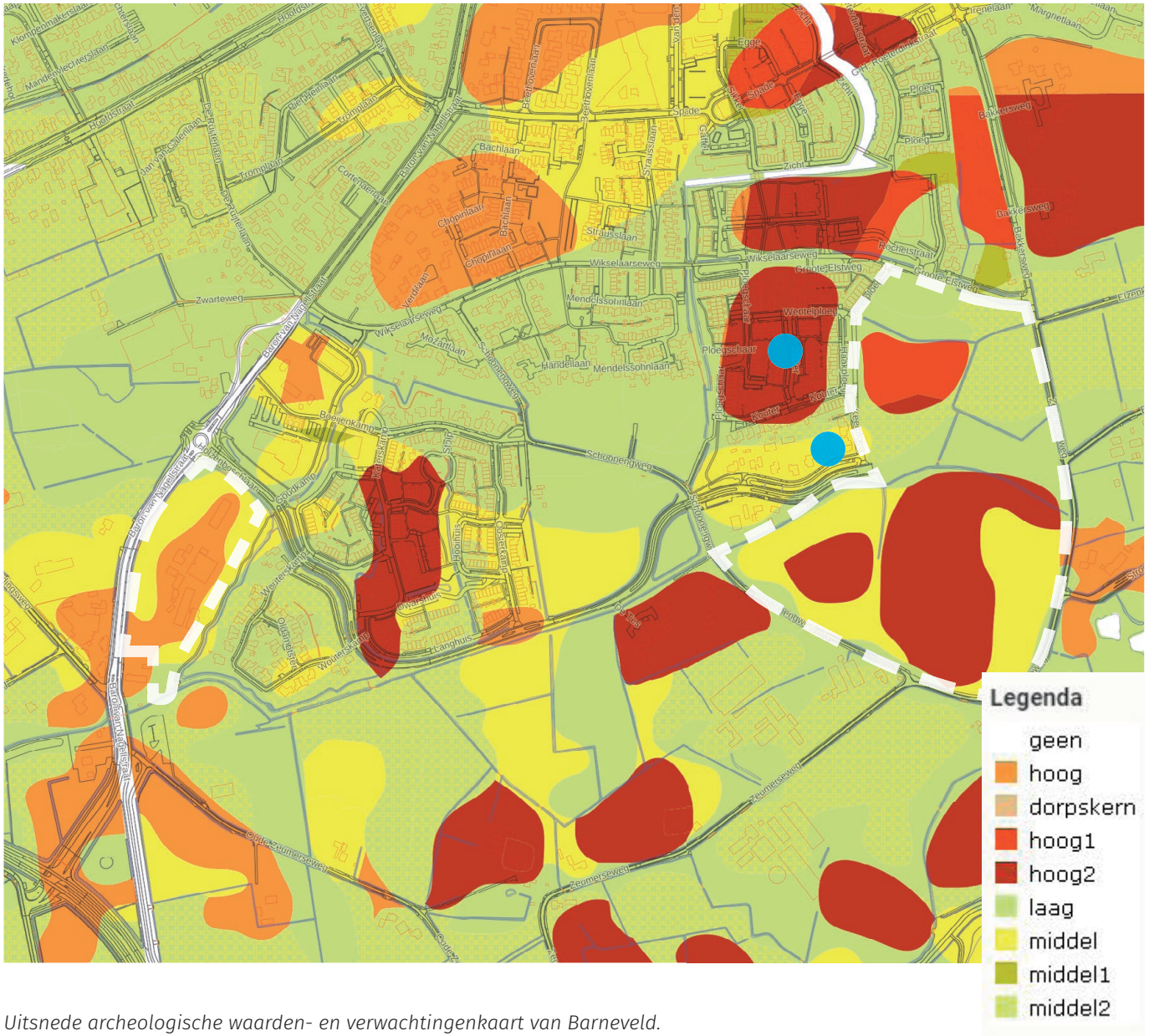
Bodemkaart (www.atlasleefomgeving.nl).

ARCHEOLOGIE

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Barneveld geeft binnen het plangebied (blauwe contour op de kaart rechts) verschillende verwachtingen aan, variërend van laag tot hoog.

Beide plangebieden liggen in een nat dekzandlandschap, waar dekzandwelvingen worden afgewisseld met beekoverstromingsvlaktes en laatglaciale dalvlaktes. Enkele dekzandwelvingen worden deels afgedekt door een plaggendek. De dekzandwelvingen kunnen in het verleden een goede plek zijn geweest om te wonen, omdat ze in het natte landschap net iets hoger lagen en dus droger waren.

Dat dit ook het geval is geweest, bewijzen de opgravingen die direct ten noordwesten van de Zeumerse Eng hebben plaatsgevonden (opgravingen Wikselaarse Eng, aangegeven met een blauwe stip op de kaart). De resultaten van die opgraving wijzen op een grote nederzetting met daterigen tussen de Bronstijd en de Laat-Romeinse tijd (ca. 2000 voor Chr. - 450 na Chr.). Aan de zuid- en oostkant is de begrenzing van deze nederzetting niet in kaart gebracht. Naar



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Barneveld.

alle waarschijnlijkheid loopt dit door in het plangebied Zeumerse Eng.

Op de locatie met de paarse cirkel in de kaart hiernaast, heeft een schaapskooi gestaan. Deze is terug te vinden op het kadastraal minuutplan uit 1832 en zichtbaar op topografische kaarten tot begin 20e eeuw.

In 2019 heeft in het meest noordelijke gedeelte van plangebied Zeumerse Eng al proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn geen archologische resten of sporen aangetroffen. Geadviseerd wordt voor het overige deel van dit gebied als eerste een bureau- en booronderzoek uit te laten voeren. Op basis daarvan kan bepaald worden waar het nodig is een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

In Holzenbosch West heeft zowel booronderzoek als proefsleuvenonderzoek plaatgevonden. Hierbij zijn geen archeologische vindplaatsen of resten aangetroffen. Behoudens een klein deel in het zuiden is dit gebied dan ook vrijgegeven.



Uitsnede kaart 1900 met duidelijke aanduiding SK (SchaapsKooi) in de paarse cirkel. In blauw het plangebied Zeumerse Eng aangeduid.



Referentiebeeld schaapskooi - gemeente Barneveld.

Landschapskenmerken Zeumerse Eng



Forse, oude houtsingel.



Solitaire boom langs Zeumerse Beek.



Zeumerense Beek.



Licht bolle es, omzoomd met beplanting.





Restanten van houtsingel langs bolle es.



Bomen verspreid langs weg, picknickplaats.



Forse, oude houtsingel.



Kruidenrijke wadi's langs de weg.

Landschapskenmerken Holzenbosch West



Houtsingel met grote bomen en heesters.



Jonge bomen langs bestaande inrit.



Bomenrij met jonge bomen.



Watergang met natuurlijke rand noordzijde.





Wandelpad met beweegroute langs water.



Achterkanten nieuwbouw en water(berging).



Maaipad met bomen, potentiële verbinding.



Wandelpad tussen sport en wijk langs beek.

Spelen en ontmoeten

Spelen en ontmoeten krijgt ook een plek binnen de nieuwe ontwikkelingen. Op de kaart hiernaast is te zien waar in de huidige situatie in Voorthuizen al speelplekken aanwezig zijn. Ook nieuwe speelplekken in de wijk Schooneng zijn hier al (in stippellijnen) opgenomen, deze locaties zijn inmiddels vastgesteld (2024).

In geel zijn wijkoverstijgende speelplekken aangegeven. Op locatie A wordt dit een panna veld, deze moet nog worden gerealiseerd. Locatie B is een vastgestelde plek voor spelen met doelgroep 12+. Invulling van deze speelplek wordt in 2025 verder bepaald. Dit wordt mede bepaald door input vanuit jongeren uit Voorthuizen waarbij hun wensen worden geïnventariseerd.

Voor jongere kinderen is er een grotere dichtheid in speelplekken dan voor oudere. Dit heeft te maken met de afstand die zij al dan niet zelfstandig kunnen afleggen.



Speelplekken Voorthuizen-Zuid, bestaand en al gepland.

Speelplek 0-5 jaar, actieradius 100 meter (onderbroken lijn is toekomstige speelplek)

Speelplek 6-11 jaar, actieradius 300 meter (onderbroken lijn is toekomstige speelplek)

Speelplek jongeren, 12+ (wijkoverstijgend)

In de ontwikkelingen Holzenbosch West en Zeumerse Eng zullen ook plekken worden ingericht om te spelen. In de kaart op deze pagina is globaal weergegeven waar deze speelplekken komen. Richtlijnen voor (de afstand tot) de speelplekken zijn vanuit gemeentelijk speelbeleid vastgesteld.

Te zien is dat ook een speelplek voor jongeren, 12+ (wijkoverstijgend) ingepland is. De invulling van deze plek zal aanvullend moeten zijn op de speelplek die bij de wijk Schooneng wordt gerealiseerd. Het behoefteonderzoek dat voor die plek onder jongeren wordt uitgevoerd zal ook voor deze speelplek als input dienen.

Spelen, bewegen en ontmoeten gaat door generaties heen. Ook voor het maken van een (kleine) rondwandeling en het ontmoeten dient ruimte gereserveerd te worden voor jong en oud. Dit zien we los van de speelplekken die beleidsmatig zijn vastgelegd.

De wijkoverstijgende speelplek zal door de gemeente worden ontworpen en gerealiseerd, met inbreng vanuit gebruikelijke participatie. Van de andere plekken verwachten we dat deze in de ontwikkelingen ook via participatie worden meegenomen.



Speelplekken Voorthuizen-Zuid, toekomst.

Speelplek 0-5 jaar, actieradius 100 meter

Speelplek 6-11 jaar, actieradius 300 meter

Speelplek jongeren, 12+ (wijkoverstijgend)

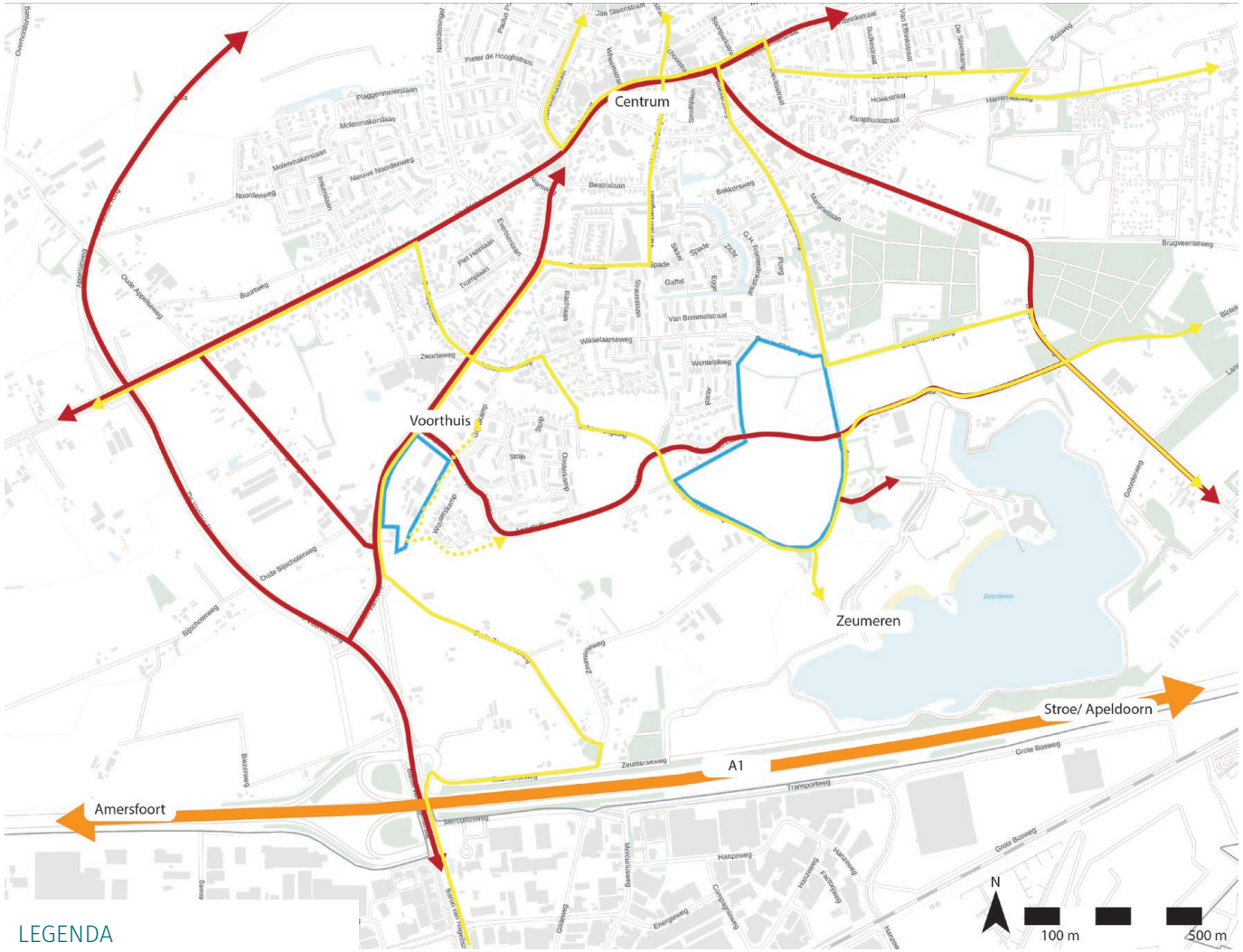
Verkeersstructuur

De wijken Zeumerse Eng en Holzenbosch West liggen aan de zuidrand van Voorthuizen. De nieuwe Holzenboschlaan, die deels nog moet worden aangelegd in de wijk Zeumerse Eng, ontsluit beide gebieden richting het oosten en westen. Vanuit het westen is een korte route naar de snelweg (A1) mogelijk.

In geel zijn de (recreatieve) fietsroutes weergegeven, aan de hand van bestaande knooppunten. Te zien is dat er zowel met het centrum als met het buitengebied een snelle verbinding ligt. Daarmee zijn beide gebieden zowel op grote als kleine schaal direct verbonden met de omgeving.

Voor de nieuwe wijken ligt er de opgave de verbindingen met zowel het centrum als het buitengebied, met name voor langzaam verkeer, verder te optimaliseren.

Door een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer te realiseren wordt de wijk een aantrekkelijke plek. Bovendien dragen de langzaam verkeer verbindingen bij aan het gemak een ommetje te maken, wat een positief gezondheidseffect kent voor de toekomstige bewoners.



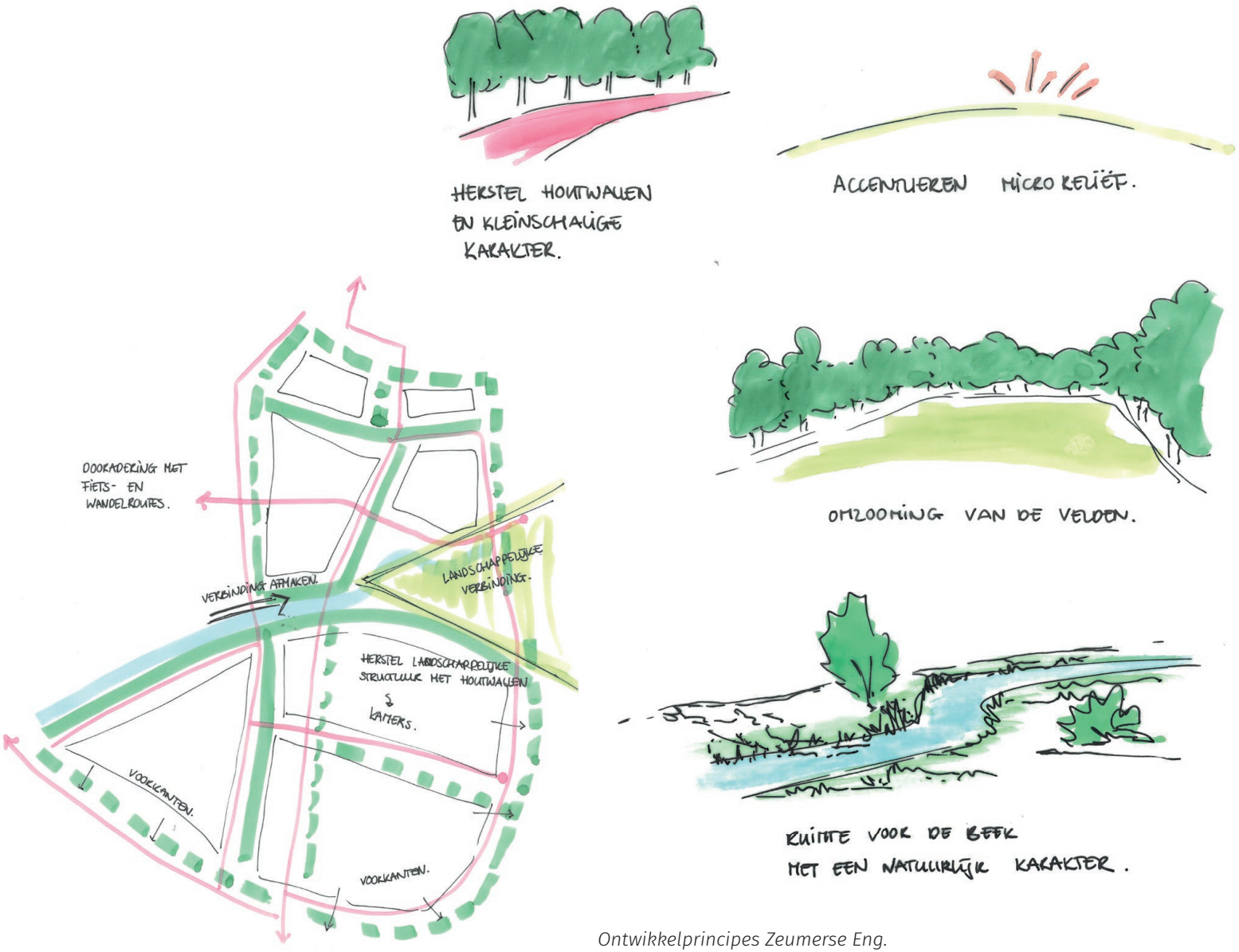
Verbindingen op grotere schaal.

Zeumerse Eng

Op basis van de landschappelijke analyse en met de opgave die er ligt in het achterhoofd zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Deze zijn hier gevisualiseerd als principes. Op de Zeumerse Eng herstellen we het kleinschalige karakter door met houtwallen velden (opnieuw) te omzoomen. Het aanwezige microreliëf mag zichtbaar zijn en kan geaccentueerd worden.

De Zeumerense Beek is in de huidige situatie nauwelijks zichtbaar. Herstel van de natuurlijke loop met een natuurlijk karakter dragen bij aan zowel de waterhuishouding als aan de (natuurlijke) kwaliteiten van dit gebied.

Aan de oostkant zien we een duidelijke relatie met het omliggende landschap, dit is de plek waar oud en nieuw met elkaar zullen verweven. Het zuidelijke deel van de Zeumerse Eng is een afronding



Ontwikkelprincipes Zeumerse Eng.

van Voorthuizen-Zuid en krijgt een prettige zoom richting het omliggende landelijke gebied. Bijvoorbeeld door het realiseren van een rondwandeling en het (deels) oriënteren van woningen richting de rand. Daarmee ontstaat een afwisselende en aantrekkelijke zone. Deze rand, langs de Zeumerseweg, kent ook de historische loop van de Zeumerense Beek. Deze kan een grotere rol spelen in het toekomstige watersysteem.

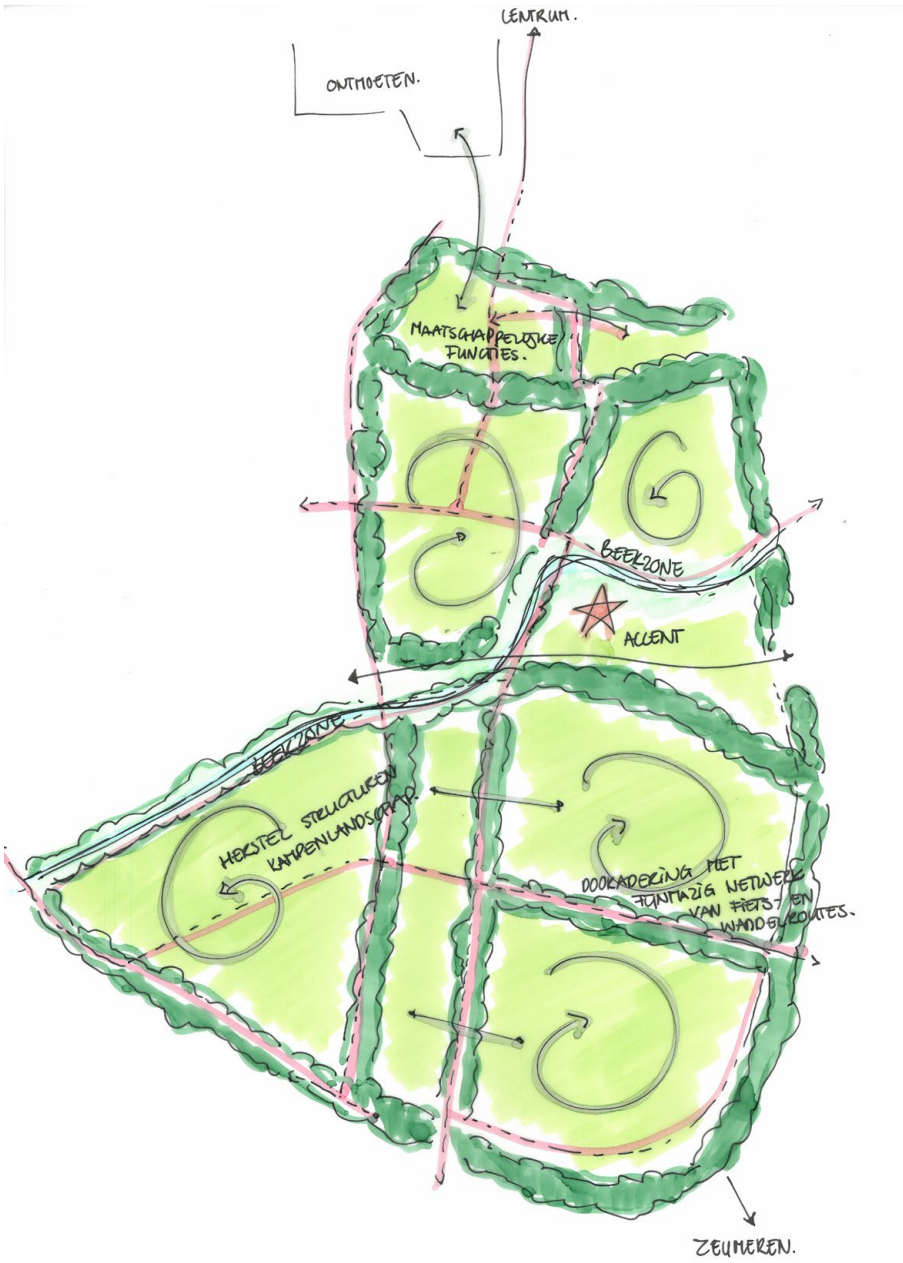
De (toekomstige) groenstructuren en kleinschaligheid bieden aanleiding en ruimte voor wandel- en fietsroutes die dit gebied zullen dooraderen. Daarmee is er ook op recreatief gebied een meerwaarde voor de nieuwe én huidige inwoners van Voorthuizen.

CONCEPT

De kaart op deze pagina geeft het concept aan waarbinnen de ontwikkelingen op de Zeumerse Eng plaats zullen vinden. De besloten structuur, gevormd door houtwallen, is duidelijk terug te zien. Het kampenlandschap wordt weer beleefbaar. Centraal in het gebied zien we ruimte voor een accent: een plek met hogere bebouwing met een kleine footprint en een groene openbare ruimte gelegen aan de beekzone.

In het noorden van de Zeumerse Eng zien we ruimte voor maatschappelijke functies. Er ligt een plan voor de ontwikkeling van een gemeenschapsgebouw in combinatie met startersappartementen. Daarnaast kan hier huisvesting voor scholen gerealiseerd worden.

Voor voetgangers stimuleren we het maken van een ommetje (en dus beweging) door een fijn netwerk van paden te realiseren. Deze vormen aan de zuidzijde ook de begrenzing van het plangebied. Ook voor fietsers zien we belangrijke verbindingen tussen Voorthuizen (centrum) en de gebieden richting het zuiden (Zeumeren) en oosten door deze wijk lopen.



Conceptkaart Zeumerse Eng.

GROEN EN WATER

De akkers werden vroeger omzoomd met een houtwal. Dit kenmerkende karakter brengen we terug door bestaande houtwallen aan te vullen en verdwenen structuren te herstellen. Daarbij volgen we de historische lijnen en de nieuwe laag van langzaamverkeer verbindingen. Ook de beekzone wordt versterkt met een groene structuur. Langs nieuwe lijnen en langs de beek mag de structuur een meer open karakter hebben, terwijl de bestaande structuren een dichtere verschijningsvorm kennen. Het verlengde van de Holzenboschlaan wordt versterkt met een groenstructuur die de weg volgt. Dit sluit aan op de ontwikkeling zoals die al is ingezet op het westelijke gedeelte van deze weg.

De randen van het plangebied dienen op een natuurlijke manier ingericht te worden. Daarbij vragen we aandacht voor een groene invulling van de kavelgrenzen, ter voorkoming van een rommelige schuttingenrij. Door de kavelgrens en de overgang tussen privé en openbaar op een natuurlijke manier in te richten sluit het aan op de omgeving en ontstaat er gelijktijdig een buffer richting de omgeving.

In dit gebied ontspringt de Zeumerense Beek. Deze beek doorsnijdt het plangebied van oost naar west. De beek is momenteel niet meer dan een sloot en slecht beleefbaar. De beek heeft een belangrijke rol in het bufferen van water, zodat elders een kleinere kans is op wateroverlast. In samenspraak met het waterschap moet worden bekeken hoe de beek in dit plan meer ruimte kan krijgen om zo te zorgen voor een optimale buffer van water. De ruimte die wordt gerealiseerd moet ook een bijdrage leveren aan de ecologische en recreatieve waarden van het gebied.



Groen- en waterstructuur Zeumerse Eng.

Overige aanwezige waterstructuren dienen te worden behouden/ versterkt. Deze spelen een belangrijke rol in het functioneren van het landschappelijke systeem en de regulering van het grondwaterpeil. Dit geldt in grote mate ook voor de historische loop van de Zeumerse Beek, die volgt de zuidelijke ronding langs de Zeumerseweg. Waar nodig kunnen aanvullende watergangen ook tot de mogelijkheden behoren.

Op de hoek van de Grootte Elstweg en de Zeumerseweg ligt een uitmonding van het hemelwaterriool. Om de toenemende hoeveelheid water af te kunnen voeren zal een robuust systeem worden aangelegd. Er liggen plannen om in 2026 dit systeem te realiseren. De kaart hiernaast geeft de locatie weer van deze blauwe structuur.

Het vuilwater en het regenwater binnen het plangebied wordt apart van elkaar ingezameld en verwerkt. De benodigde waterbeging wordt binnen het plangebied gerealiseerd door middel van de aanleg van oppervlaktewater en/of wadi's. Hierbij dient te worden voldaan aan de eisen voor waterberging die vanuit het waterschap zijn opgelegd. Dit kan zowel in openbare ruimte als op particulier terrein. De structuur die langs de Holzenboschlaan is ingezet zal doorgezet worden langs het nieuw aan te leggen gedeelte van deze straat. De waterberging binnen het gebied voert vertraagd af richting de Zeumerense Beek.

Gelaagdheid

Bij het toevoegen van groen en water als structuurdragers voor dit gebied wordt rekening gehouden met flora en fauna. Belangrijk is dat wordt ingezet op variatie in zowel soorten als in typologie.



Locatie robuust watersysteem t.b.v. afvoer hemelwater.

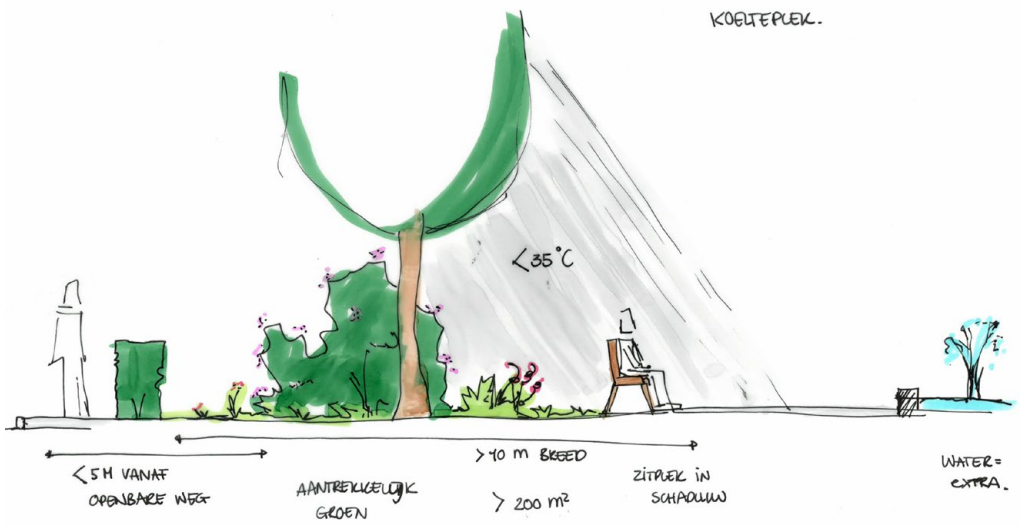
Gelaagdheid is een belangrijk aspect waarmee voor een grote diversiteit aan soorten omstandigheden worden gevormd waar ze goed in gedijen. Omdat de Zeumerse Eng ook de overgang is naar het landelijk gebied is dit extra belangrijk.

Klimaatadaptatie en welzijn

De gemeente Barneveld heeft diverse doelen gesteld om klimaatadaptief te kunnen zijn. Het groen dat in en rond de wijken wordt gerealiseerd draagt hier op een positieve manier aan bij. Het biedt verdamping en schaduw voor verkoeling. Binnen de gemeente Barneveld streven we naar een percentage van 30% groen in elke (nieuwe) wijk.

Soorten die worden toegepast dienen geschikt te zijn voor de veranderende omstandigheden en moeten een bijdrage leveren aan biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit dient ook een plek te krijgen in de nieuwe wijken die ontstaan (niet alleen langs de randen).

Loop- en fietsroutes en verblijfsplekken dienen 30% schaduwdekking te hebben (10 jaar na aanplant van nieuwe bomen). Openbaar groen wordt een verblijfsplek, waar men elkaar ontmoet en waar bomen schaduw bieden. Een koelteplek dichtbij huis (binnen 300 meter) levert een grote meerwaarde op voor de leefkwaliteit. Zie ook het klimaatadaptatieplan, 2025.

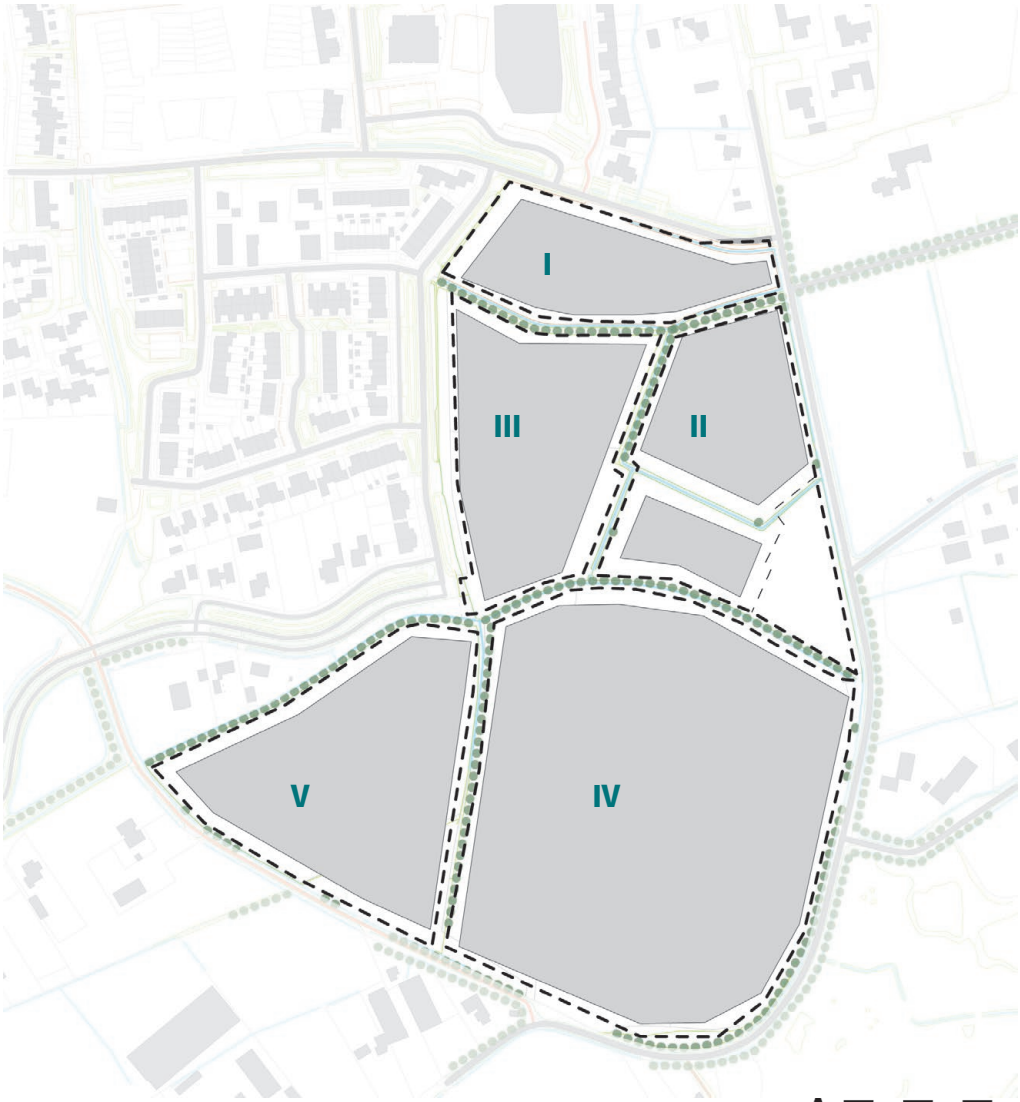


Koelteplek.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De Zeumerse Eng is een bijzondere plek met een kenmerkende landschappelijke uitstraling. Dit vraagt om zorg en aandacht als het gaat om stedenbouwkundige ontwikkeling. Het voornemen is om in Voorthuizen een hoogwaardig woonlandschap te realiseren dat tegemoetkomt aan de toenemende vraag naar een divers woningaanbod. De nieuwe wijk zal zich onderscheiden door een groene en dorpse omgeving, waarbij de ontwerpprincipes grotendeels aansluiten bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Holzenbosch, Voorthuizen*. Deze ontwerpprincipes bieden flexibiliteit voor diverse bouwstijlen die passen binnen een groene en dorpse karakter.

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is zorgvuldig ontwikkeld op basis van de bestaande historische routes en het landschappelijke kader, waarbij waardevolle elementen van de Zeumerse Eng zijn behouden. Deze aanpak heeft geresulteerd in een logische en heldere opzet, die het unieke kampenlandschap opnieuw beleefbaar maakt en integreert in de woonomgeving. Binnen dit kader zijn vijf deelgebieden ontwikkeld, elk met een eigen karakter en identiteit, die door landschappelijke structuren met elkaar verbonden worden. Deze benadering biedt ruimte voor diversiteit binnen de verbindende structuren en waarborgt tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit, wat bijdraagt aan een harmonieuze en leefbare woonomgeving die recht doet aan de historische waarde van het landschap.



Stedenbouwkundige opzet Zeumerse Eng.

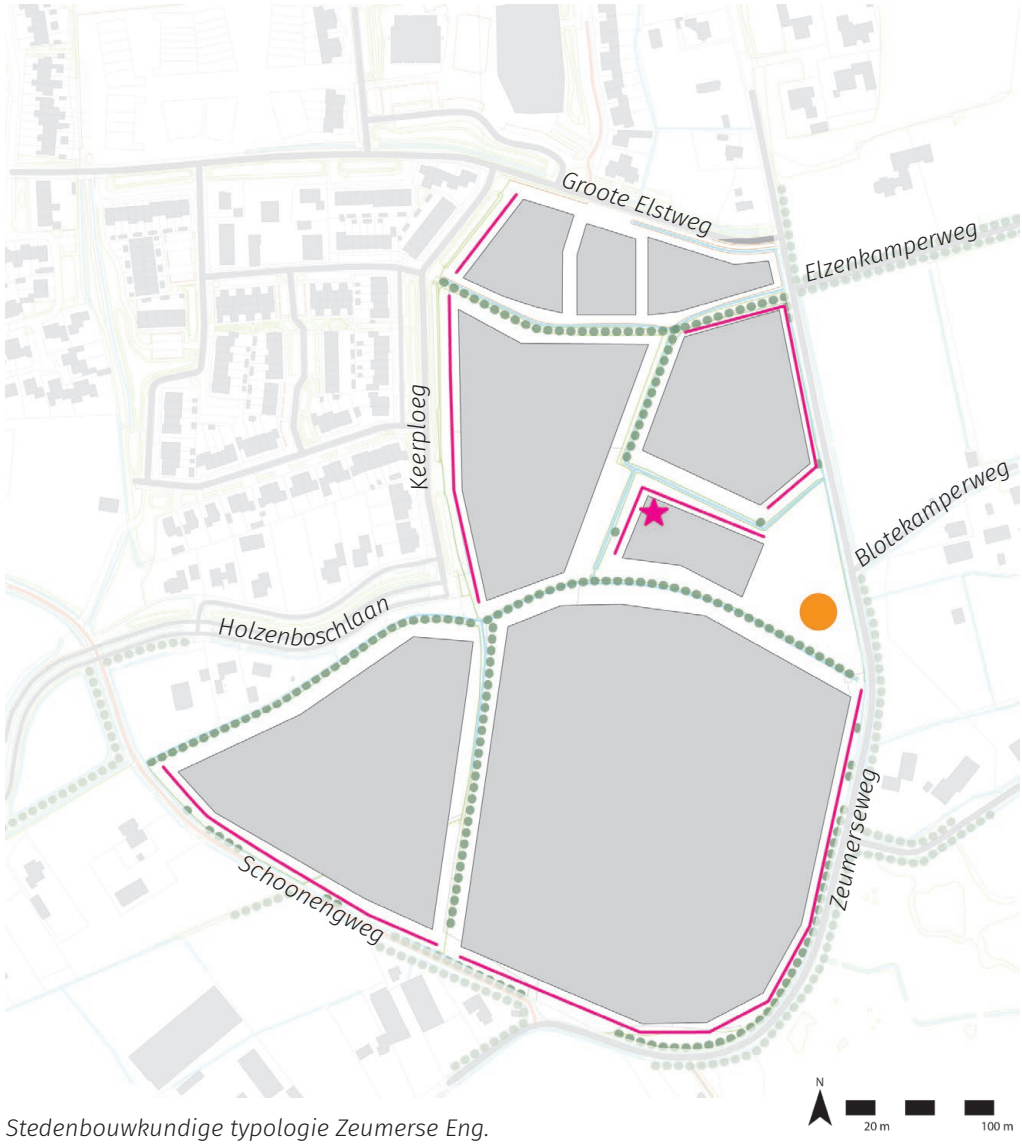
* Beeldkwaliteitplan Holzenbosch, Voorthuizen, 5 november 2015.

Natuurinclusief bouwen

Om natuurinclusief bouwen te bevorderen hanteren we een puntensysteem. Dit systeem beoordeelt projecten op hun bijdrage aan biodiversiteit en ecologische waarden. Ontwikkelaars/ initiatiefnemers verdienen punten door het implementeren van groene daken, inheemse beplanting, wateropvangsystemen en ecologische verbindingen. Hogere scores worden toegekend aan initiatieven die duurzame ecosystemen versterken en bijdragen aan de biodiversiteit. Dit puntensysteem waarborgt dat natuurinclusief bouwen op een gestructureerde en meetbare manier wordt geïntegreerd in het ontwerp en de ontwikkeling van deze gebieden.

Verschillende woonmilieus

Voor de ontwikkeling van een hoogwaardig woonlandschap behoudt elk deelgebied zijn eigen unieke karakter. Deze onderscheidende identiteiten worden vertaald naar verschillende woonmilieus, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en ligging als uitgangspunt dienen. Deze woonmilieus vormen de basis voor de verdere uitwerking van elk afzonderlijk deelgebied.



Stedenbouwkundige typologie Zeumerse Eng.

* Puntensysteem natuurinclusief bouwen Barneveld, Gemeente Barneveld, 27 juli 2021.

Woonprogramma

In deze omgeving wordt een gevarieerd aanbod aan woningen gerealiseerd, met als doel een evenwichtige woonmarkt te creëren die toegankelijk is voor verschillende inkomensgroepen. Dit wordt bereikt door een mix van woningtypen op basis van huur- en koopprijzen.
De verdeling van het woningaanbod is als volgt:
Betaalbare woningen; vormen minimaal 66% van het totale aanbod, waarvan ten minste 30% bestemd is voor sociale huur.
Dure huur- en koopwoningen; resterende percentage.

Intensief

BEBOUWINGSDICHTHEID: 15 - 35 wo/ha

Extensief

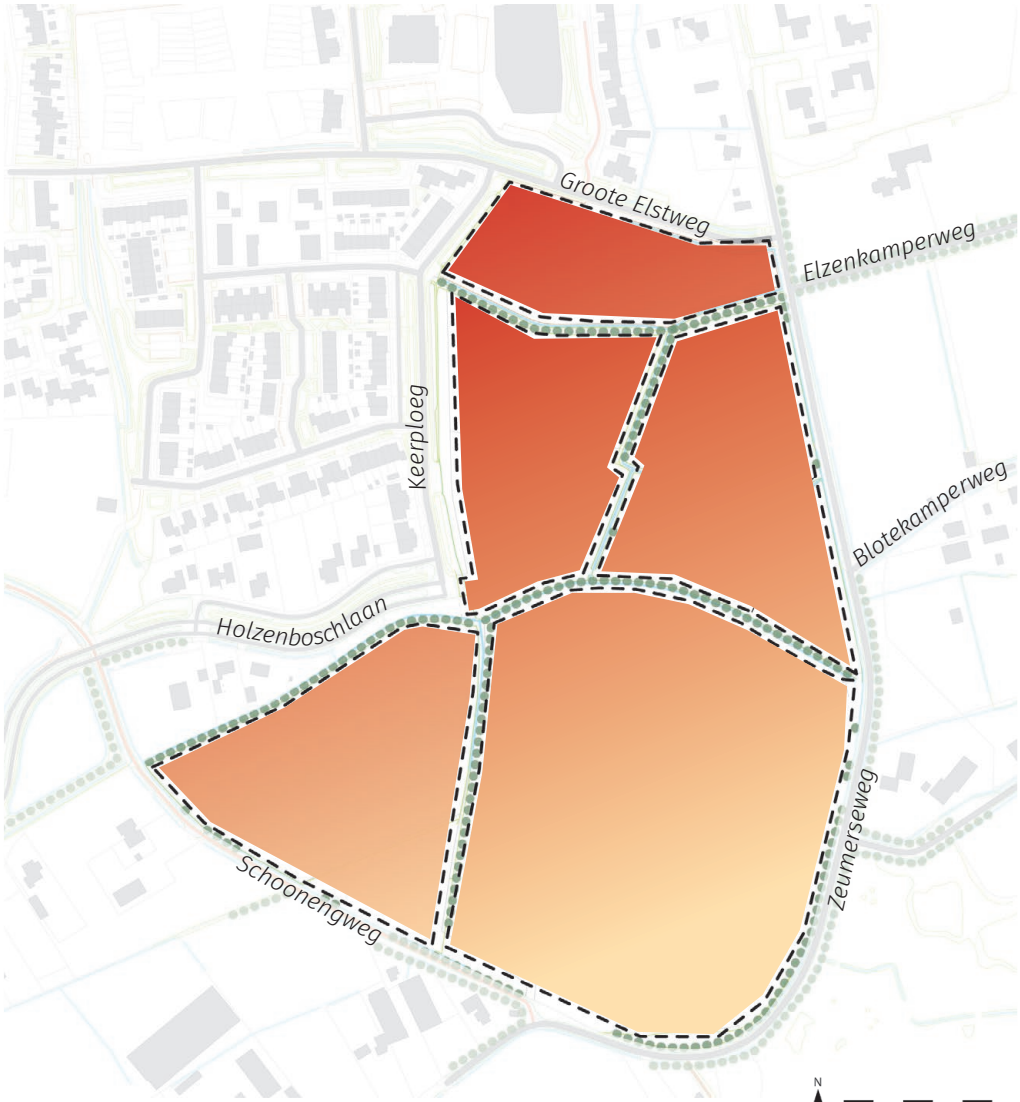
Hoge bebouwingsdichtheid, gecombineerd met voorzieningen:
Seniorenwoningen, school, dagbesteding

Dorps wonen: Rij- en hoekwoningen in verschillende prijsklassen, rug-aan-rug woningen, seniorenwoningen.

Dorps wonen met voorzieningen:
Appartementen, seniorenwoningen en/of beneden-bovenwoningen.

Landelijk wonen: Hoek-tussenwoning, twee-onder-een-kap, levensloopbestendige woningen

Landelijk wonen, lage bebouwingsdichtheid, veel groen:
Hoek-tussenwoning, twee-onder-een-kap, vrijstaande woningen, kavels voor zelfrealisatie.



Onderscheidende woonmilieus Zeumerse Eng.

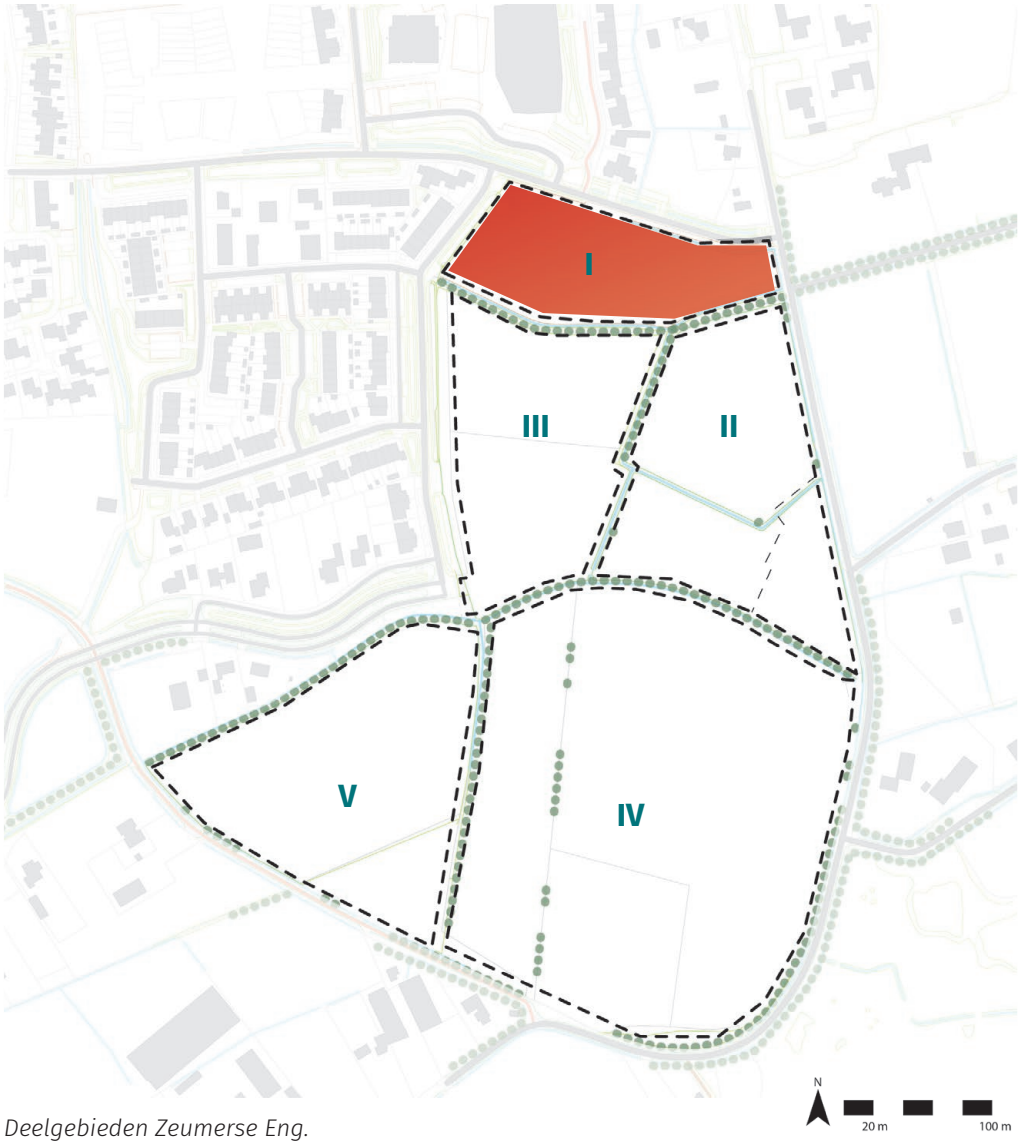
Deelgebied I (wonen en voorzieningen)

In het meest noordelijk deelgebied is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies. De ontwikkeling van een gemeenschapsgebouw in combinatie met startersappartementen loopt al (2025). Daarnaast zijn er voor dit gebied plannen voor huisvesting van een school (8 groepen) eventueel gecombineerd met voorzieningen zoals zorg.

Op deze locatie wordt gestreefd naar een hoogwaardige, integrale ruimtelijke kwaliteit, vergelijkbaar met dorpshuis ‘De Eng’ aan de overzijde van de Wikselaarseweg. Deze kwaliteitseisen gelden zowel voor het ontwerp van het gebouw als voor de inrichting van het omliggende terrein en omvatten aspecten zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, groenvoorziening en ecologische diversiteit. De architectuurstijl en materiaalgebruik dienen aan te sluiten bij de gebouwen aan de overzijde van de Wikselaarseweg.

Met de aanleg van infrastructuur zal rekening gehouden moeten worden met de aansluiting naar deelgebieden II en III. Dit geldt in elk geval voor langzaamverkeersverbindingen.

In de oostelijke hoek van dit deelgebied komt het hemelwaterriool vanuit Voorthuizen uit. Het benoemde zoekgebied voor waterafvoer ligt deels in dit gebied en zal in samenwerking met waterschap, gemeente en met de gebieden II en III invulling moeten krijgen. Zo worden noodzakelijke maatregelen getroffen om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.



Deelgebieden Zeumerse Eng.

Referentiebeelden deelgebied I



Zowel het pand als de inrichting van het terrein dienen zoveel mogelijk groen en klimaat adaptief te zijn.



Huisvesting van een school, eventueel gecombineerd met aanvullende voorzieningen. De architectuurstijl en het materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de uitstraling van het dorpshuis 'De Eng'.





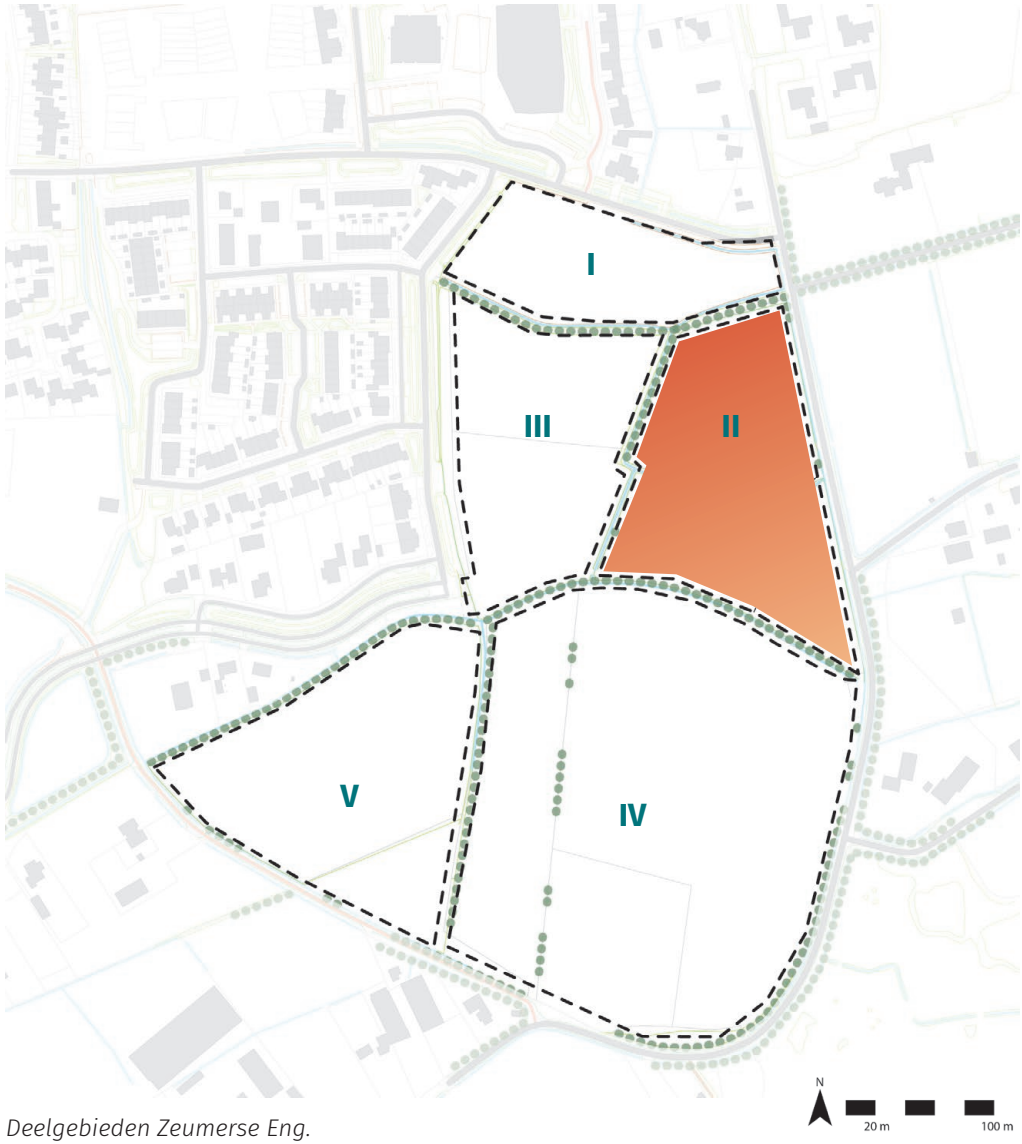
Architectuurstijl en materiaalgebruik van de ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het bestaande noordelijke gedeelte (dorpshuis 'De Eng').

Deelgebied II (wonen)

Dit deelgebied bestaat uit een aantal onderdelen. In de ruimte die tussen de versterkte beekzone en de verlengde Holzenboschlaan ontstaat, is mogelijkheid tot het ontwikkelen van een groter stedelijk gebaar. Een accent in de vorm van hogere bebouwing (circa 6 lagen) omringd door groene omgeving.

Het noordelijke deel van dit gebied biedt mogelijkheden voor meergeneratiewonen. In deze opzet kan een hof worden gecreëerd waar mensen van verschillende leeftijden en levensfasen samenleven. De buurt kan bestaan uit woningen gelegen rondom een gezamenlijke binnentuin of ontmoetingsplek. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en ondersteunen. Deze opzet bevordert sociale verbondenheid en stimuleert samenwerking en wederzijdse hulp tussen de bewoners, terwijl iedereen in een eigen, privéwoning woont. De woningen kunnen qua stijl variëren van een laag met kap tot maximaal twee lagen met kap, passend binnen het dorpse karakter.

Naast woningbouw, wordt in dit deelgebied ook een speelplek gerealiseerd voor jongeren van 12 jaar en ouder. Op deze manier draagt het gebied bij aan een levendige en actieve leefomgeving voor de jeugd.



Deelgebieden Zeumerse Eng.

Referentiebeelden deelgebied II



Een accent (hoogbouw), met een hoogte van circa 6 bouwlagen. De voorkeur gaat uit naar het gebruik van metselwerk.





Woningen gelegen rondom een gezamenlijke binnentuin/ ontmoetingsplek, variërend in stijl en hoogte van één laag plus kap tot maximaal twee lagen plus kap, passend binnen het dorpse karakter.







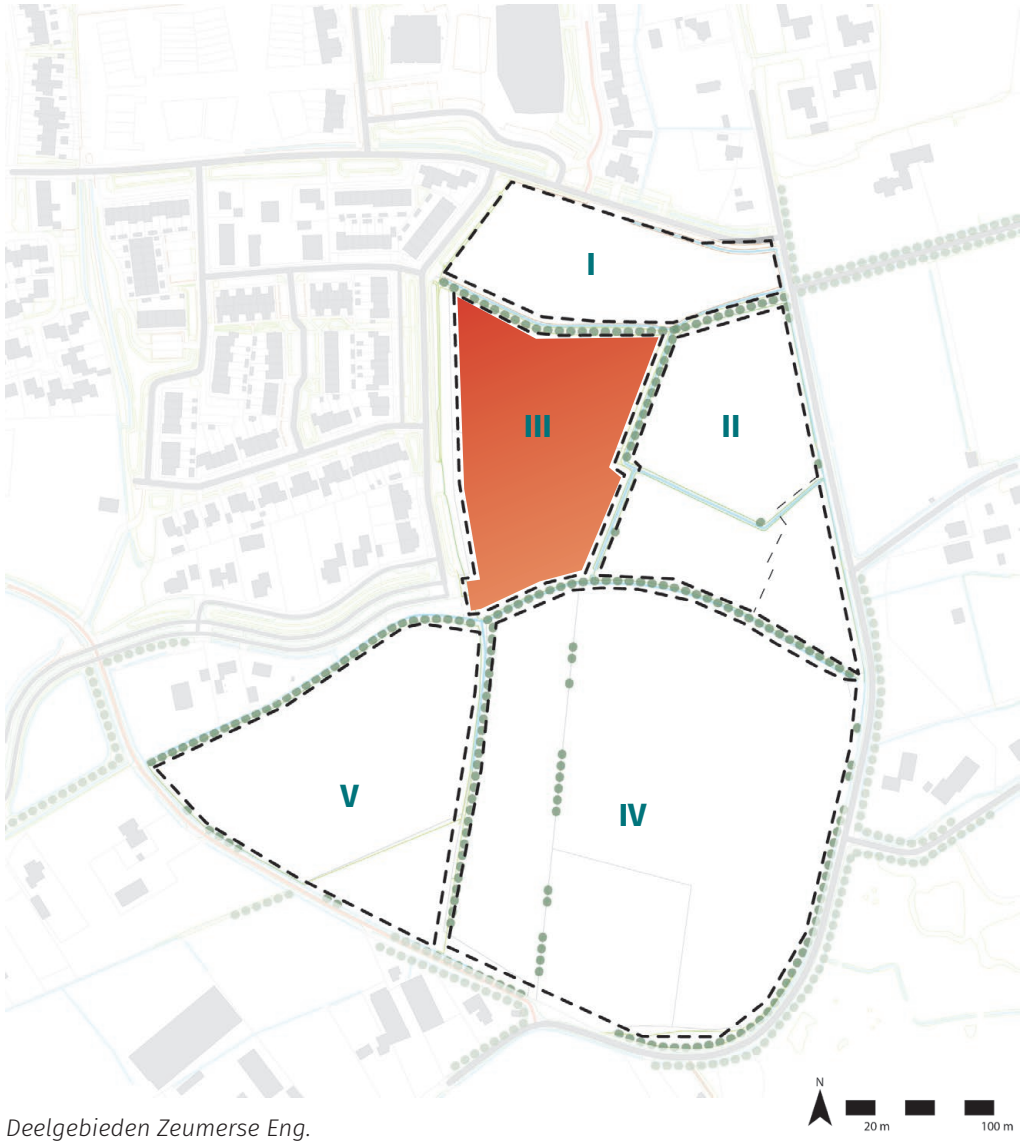


Voor de invulling van de 12+ speelplek zal bij jongeren in Voorthuizen worden geïnventariseerd wat hun wensen zijn. De ruimte is voldoende groot voor het realiseren van bijvoorbeeld een skateplek, basketbalveld en/of buitenfitnessplek .

Deelgebied III (dorps)

Dit deelgebied bevindt zich ten oosten van de Wikselaarse Eng, dat enkele jaren geleden is gerealiseerd. Van oorsprong betreft het een verhoogd bouwland, dat volledig werd omringd door houtwallen en wadi's. Deze landschappelijke elementen zijn opgenomen in het plangebied, waardoor de omliggende sloot-, wadi- en groenstructuren worden versterkt. De woonomgeving dient ontworpen te worden met aandacht voor de aanwezige en nieuwe groen- en waterstructuren.

De ontwerpprincipes kunnen aansluiten bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Holzenbosch. Het stedenbouwkundig ontwerp van Wikselaarse Eng is geïnspireerd door "dorps bouwen Holzenbosch" en is op een eigen wijze geïnterpreteerd, waarbij de Tudor-stijl is toegepast. Dit deelgebied biedt ook ruimte voor andere bouwstijlen, mits deze aansluiten bij het groene en dorpse karakter. In het bijzonder kan het zuidelijke deel van dit gebied worden beschouwd als een afronding van het deelgebied, die tevens dient als overgangszone naar het omliggende groen en water. Hier is een afwijkende bouwstijl ten opzichte van de overige delen van het deelgebied voorstelbaar.



Deelgebieden Zeumerse Eng.

Referentiebeelden deelgebied III







Rij- en hoekwoningen met mogelijkheid voor diverse bouwstijlen die aansluiten bij het groene en dorpse karakter van de omgeving, met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.



De woningen in het zuidelijke deel kunnen een afwijkende stijl hebben, aangezien dit gebied zich bevindt in een overgangszone naar het omliggende groen en de nabijgelegen beek.



Rug-aan-rug woningen; 1 laag plus kap.

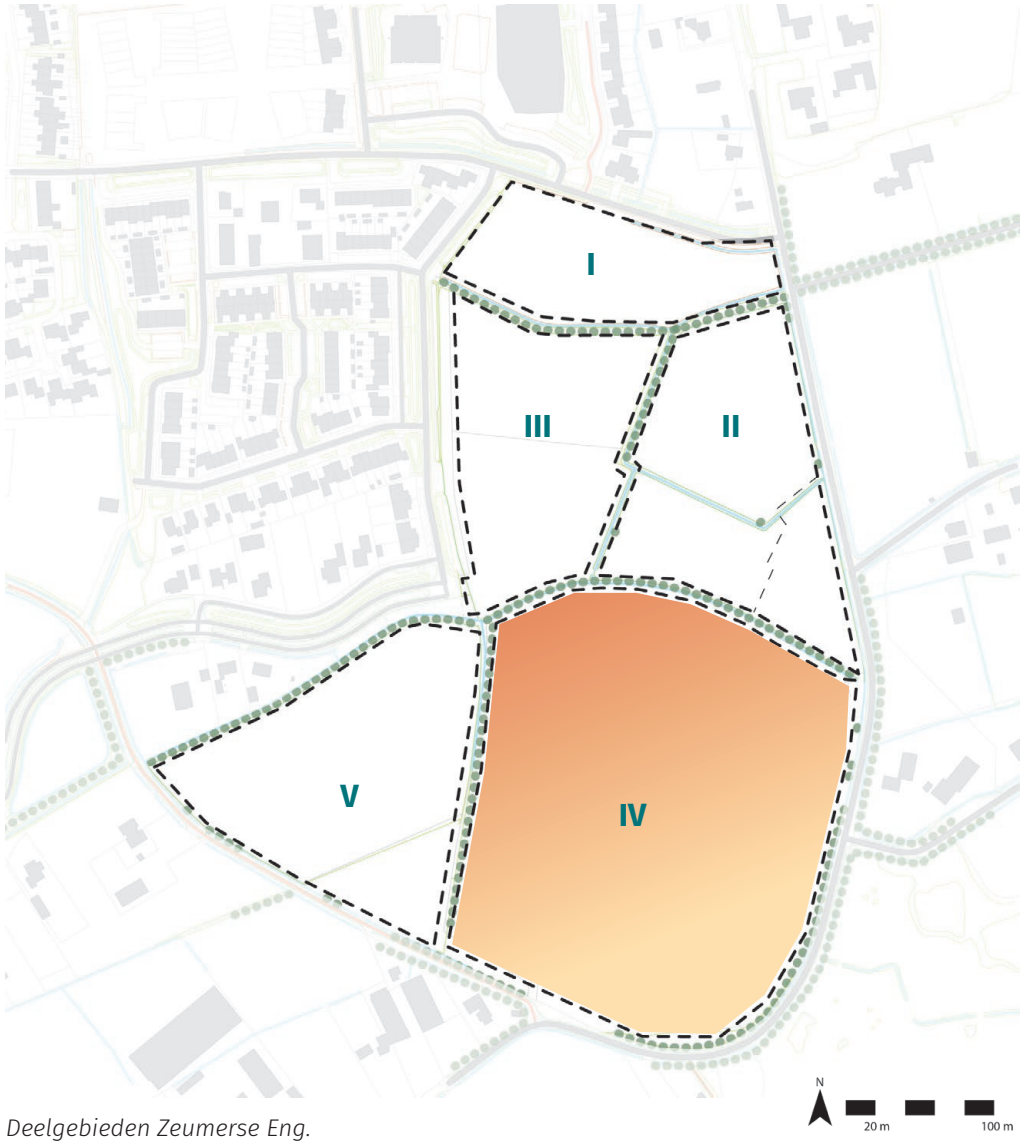


Senioren woningen; 1 woonlaag, geen plat dak.

Deelgebied IV (landelijk)

Dit gebied, grenzend aan de Zeumerseweg, wordt beschouwd als een historische akker. Het vertegenwoordigt een landschappelijk waardevol gebied dat, door zijn organische structuur doet denken aan een onbebouwde es. Om het karakter van dit landschap te behouden en te versterken, zal hier met laagste intensiteit worden bebouwd. Door de strategische ligging en unieke uitstraling vervult dit deelgebied een verbindende rol tussen het recreatiegebied Zeumeren en de bebouwing van Voorthuizen. Dit gebied vormt daarmee een overgangszone waar zowel de recreatieve als de woonfunctie op een natuurlijke manier samenkomen.

Daarnaast biedt het gebied kansen om het landelijke karakter, dat kenmerkend is voor de omgeving, op een eigentijdse wijze vorm te geven. Dit betekent dat er ruimte is voor woningbouw die aansluit bij de agrarische en landelijke uitstraling van het gebied, zonder daarbij te vervallen in een traditionele of historische benadering, zoals het bouwen van landhuizen. Met name bij vrijstaande woningen en kavels voor zelfrealisatie ligt de nadruk ligt op laagbouw en een moderne interpretatie van het landelijke. Deze benadering versterkt de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan een samenhangend samenspel tussen de bestaande natuurlijke omgeving en de nieuwe ontwikkelingen.



Deelgebieden Zeumerse Eng.

Referentiebeelden deelgebied IV



Hoek- tussenwoningen met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.



Twee-onder-een-kap met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.



Dubbele schuurwoning met een moderne interpretatie van het landelijke





Vrijstaande woningen en kavels voor zelfrealisatie, met nadruk op laagbouw en ruimte voor diversiteit, waarbij een eigen interpretatie van het landelijke karakter mogelijk is met een maximale hoogte van twee lagen plus kap. Er is de optie voor een plat dak, met een maximale hoogte van twee bouwlagen.

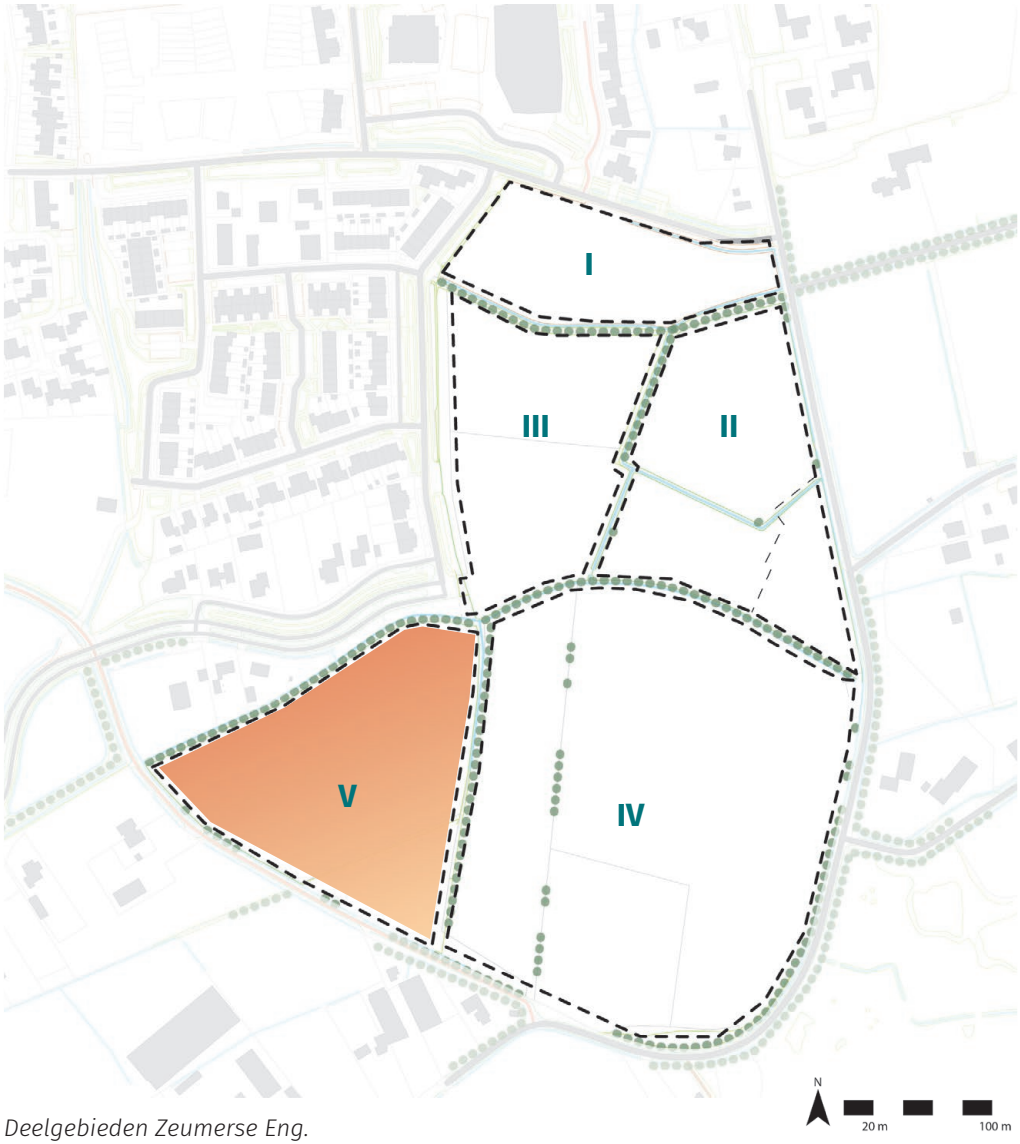


De woningen in het noordelijke deel van het deelgebied bevindt zich op een plek aan veel groen en grenst aan de beek.

Deelgebied V (dorps en landelijk)

Dit deelgebied, grenzend aan de Schoonengweg en de Holzenboschlaan, vertegenwoordigt ook een landschappelijk waardevol gebied. Net zoals deelgebied IV zal hier met een lage intensiteit worden bebouwd om het karakter van dit landschap te behouden en te versterken.

In het noordelijke deel van dit deelgebied wordt het aanwezige groen en de beek verder versterkt. Dit gedeelte van het deelgebied bevindt zich op een plek aan veel groen en grenst aan de beek. Hierdoor kan het qua stijl afwijken van de overige delen van het deelgebied.



Deelgebieden Zeumerse Eng.

Referentiebeelden deelgebied V



Hoek- tussenwoningen met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.



Twee-onder-een-kap met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.



De woningen in het noordelijke deel van het deelgebied bevindt zich op een plek aan veel groen en grenst aan de beek.



De woningen in het noordelijke deel kunnen een afwijkende stijl hebben. Dit gedeelte van het deelgebied bevindt zich op een plek aan veel groen en grenst aan de beek.



Levensloopbestendige woningen gelegen aan water en/of groen, variërend in stijl, passend binnen het dorpse karakter.

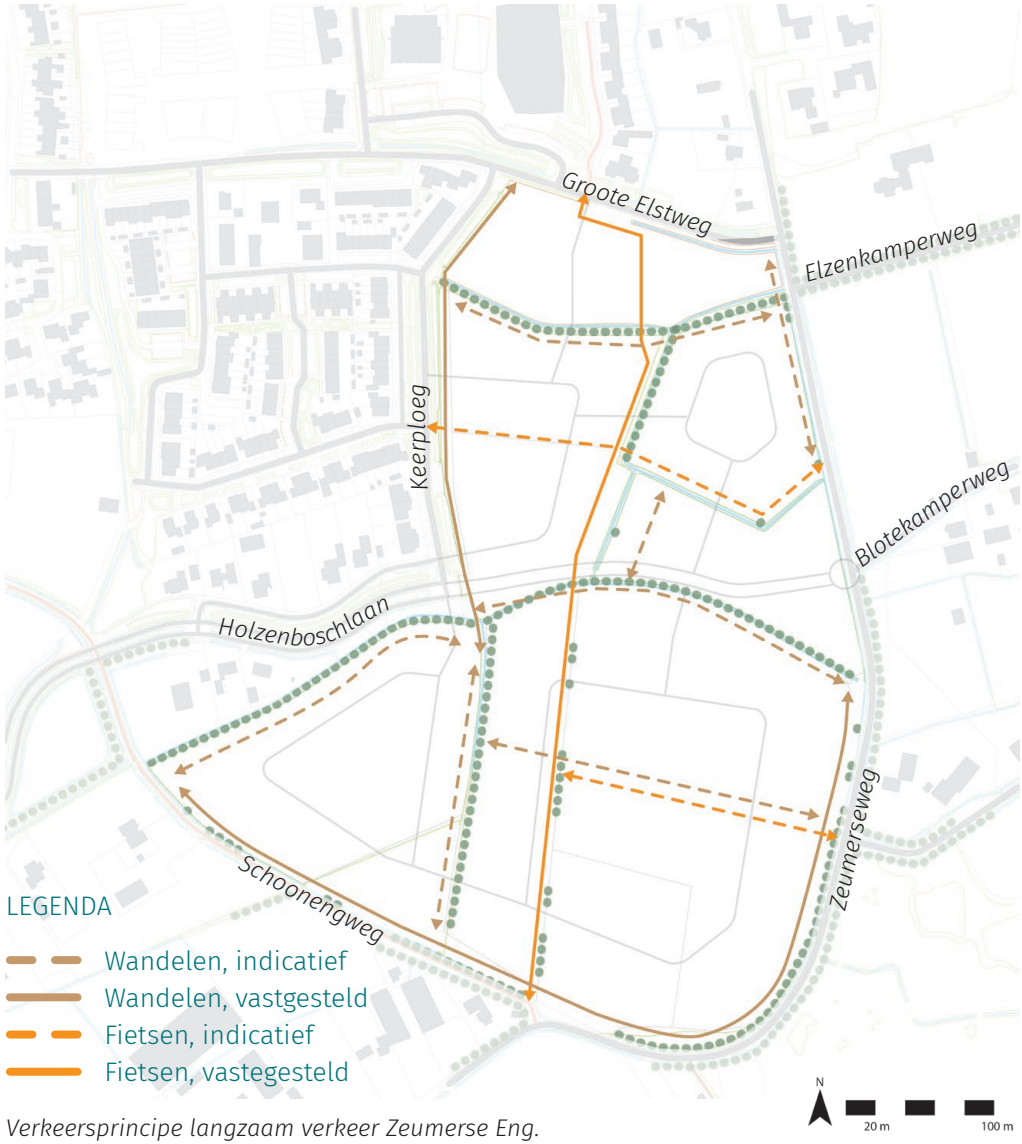
VERKEERSSTRUCTUUR

De kaart hiernaast geeft een impressie van de toekomstige wegenstructuur voor langzaam verkeer. De doorgetrokken lijn geeft de vastgelegde locatie van de verbinding weer. In onderbroken lijn is een verbinding die ook gemaakt moet worden, maar waarvan de locatie gedurende het proces verder wordt bepaald. Op de volgende pagina is volgens eenzelfde principe de verkeersstructuur voor auto's weergegeven.

Van noord naar zuid komen een tweetal langzaamverkeersroutes door het gebied die verbinding maken richting het dorpshuis en centrum in het noorden en richting Zeumeren in het zuiden / oosten. Deze routes stimuleren ook tot het maken van een (rond)wandeling. Ook oost-west worden twee verbindingen gerealiseerd die het gebied voor langzaam verkeer ontsluiten.

De hoofdontsluitingsweg, Holzenboschlaan, wordt doorgetrokken tot de Zeumerseweg. De vormgeving van deze kruising wordt later uitgewerkt, onder andere in relatie tot de wegenstructuur in het aanliggende gebied. Diverse zijwegen zullen de woonwijken op de Holzenboschlaan ontsluiten.

De Holzenboschlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Het doel van deze weg is het bereikbaar maken van de wijk. Er worden geen parkeerplaatsen langs de weg gerealiseerd. De maximumsnelheid is er 50 km/uur. Diverse zijwegen zullen de woonwijken ontsluiten op de Holzenboschlaan.



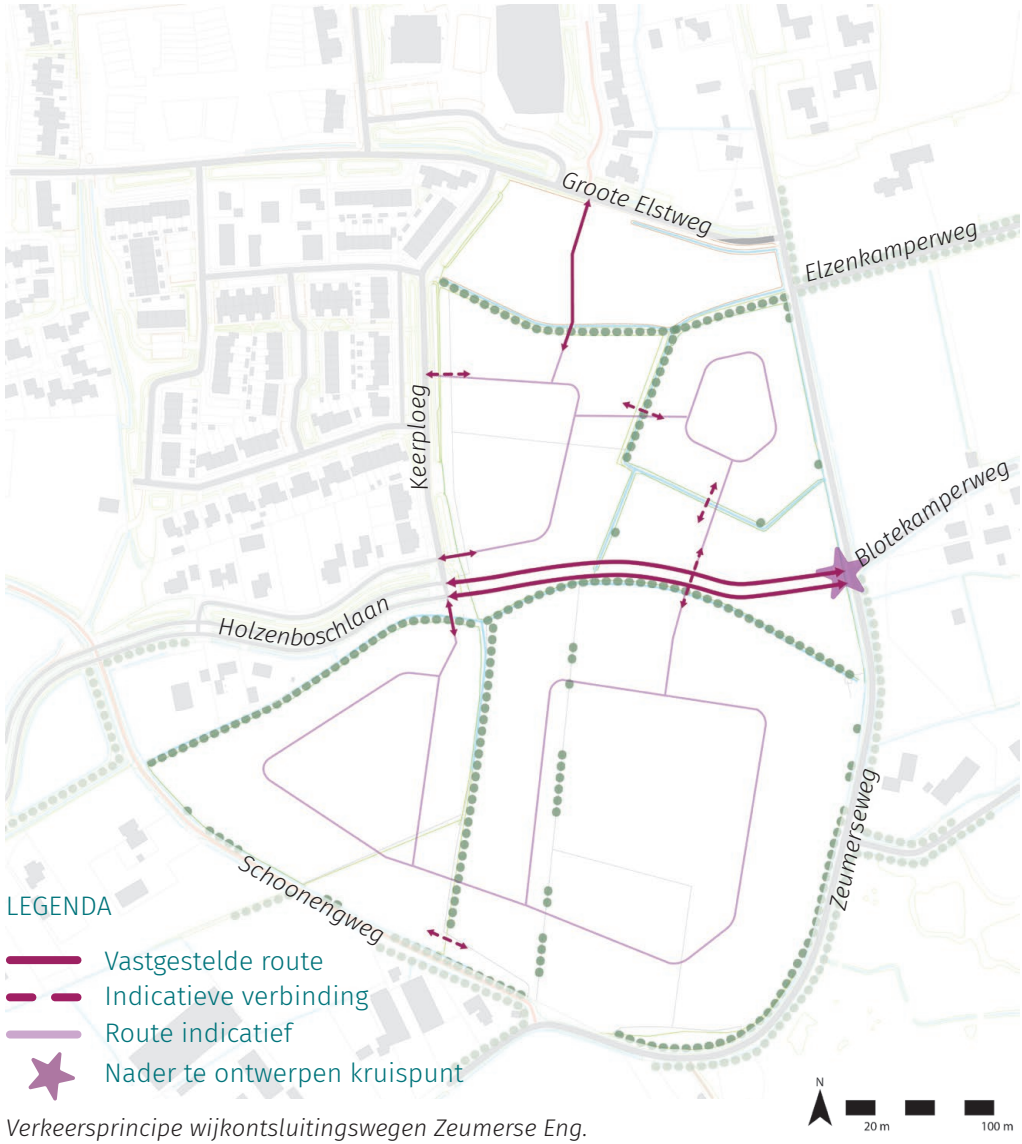
Verkeersprincipe langzaam verkeer Zeumerse Eng.

Uitgangspunt is de aansluitingen te beperken tot een minimum en deze tegenover elkaar te situeren. Op deze pagina is een kaart weergegeven met de aansluitingen voor de wijk. Alle wijken dienen via twee toegangen bereikbaar te zijn. De aansluiting in het westen ligt vast (doorgetrokken lijn) en zal gesitueerd zijn tegenover de Keerploeg. De oostelijke locatie is indicatief weergegeven (onderbroken lijn) en zal gedurende het ontwikkelproces definitief worden bepaald. Afstand tot de beekzone en de kruising met de Zeumerseweg moeten daarbij in acht worden genomen. Het noord-westelijke gebied zal worden aangesloten op de bestaande structuren: de Keerploeg en Groote Elstweg. Aansluiting voor gemotoriseerd verkeer vanuit de wijken op de Zeumerseweg is niet gewenst. Deze weg heeft niet het juiste profiel om de functioneren als hoofdontsluiting/ verbindingsweg.

De aansluitingen in de woongebieden zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. De functie van deze wegen is het toegankelijk maken van woningen. De verblijfsfunctie staat op deze wegen centraal omdat alle verkeersdeelnemers elkaar hier ontmoeten. De maximumsnelheid is 30 km/ uur.

Parkeeropgave

Er dient per deelgebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt hierbij zijn de normen en uitgangspunten van de Nota Parkeernormen.



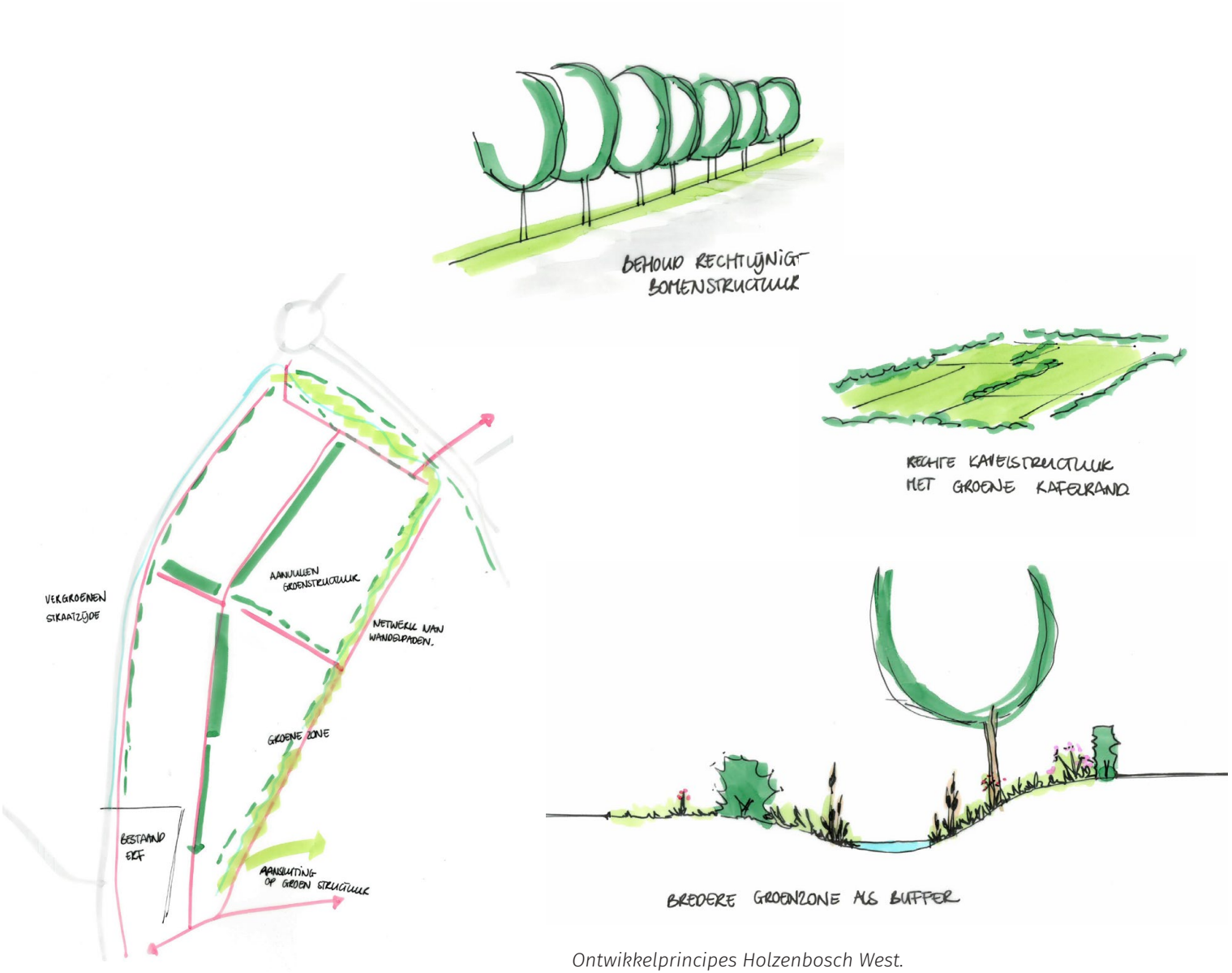
Verkeersprincipe wijkontsluitingswegen Zeumerse Eng.

Holzenbosch West

Op basis van de landschappelijke analyse en de kenmerken Holzenbosch West, zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Op deze pagina zijn die gevisualiseerd als principes.

In deze wijk willen we het kleinschalige karakter behouden. De aanwezige, rechtlijnige groenstructuur wordt hierbij behouden en waar mogelijk versterkt. Dit biedt structuur in de toekomstige inrichting.

De randen van het gebied hebben een belangrijke functie. Zij vormen de omzooming van de ontwikkeling. Dit westelijke deel wordt gekenmerkt door omzoomde kamers, waarbij we een rafelrand van groen terug willen zien. Die rand dient enerzijds als buffer richting bijvoorbeeld de Baron van Nagellstraat, maar biedt ook ruimte voor het realiseren van voetgangersverbindingen. Bovendien sluit een ontwikkeling in de rand aan op omliggende gebieden, waardoor er een goed netwerk ontstaat dat de verschillende wijken en het



Ontwikkelprincipes Holzenbosch West.

buitengebied met elkaar verbindt. Aan de noordrand is hiervooral een aanzet gemaakt. De oostrand van het gebied wordt al begrensd met een dergelijke rand waarin water, recreatie (wandelen) en natuur een plek hebben gekregen.

Het bestaande erf dient op een passende manier te worden opgenomen in de toekomstige plannen. Dit kan door de randen te versterken met een bomenstructuur en dit aan te laten sluiten op de structuur in het gebied.

CONCEPT

De kaart op deze pagina geeft het concept weer waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Duidelijk terug te zien zijn de kamers, gevormd door de rechtlijnige boomstructuur. In de noordelijke hoek is mogelijkheid voor het toevoegen van een accent. Een (deels) maatschappelijke invulling behoort tot de opties. Nader onderzoek is nodig om te bepalen welke functie dit kan krijgen en wat de behoefte is voor Voorthuizen.

De randen hebben een meer rafelig, halfopen karakter en vormen een belangrijke buffer richting omliggend gebied. Richting de Baron van Nagellstraat in het westen is dat een groene, ecologische buffer. Aan de andere zijden heeft dit ook een recreatieve functie. Hier wordt deze zone gecombineerd met goed toegankelijke wandelpaden die zorgen voor aansluiting op zowel de omliggende wijken als het buitengebied. Ook water krijgt in deze groene rand een plek.

Voor fietsers zien we een verbinding binnendoor als optie. Deze legt een verbinding tussen het fietspad langs de Baron van Nagellstraat en de Holzenboschlaan.



Conceptkaart Holzenbosch West.

GROEN EN WATER

Het plangebied ligt op de overgang naar lager gelegen, natter gebied. Van oudsher kent het landschap een meer besloten karakter. Door de groenstructuur te versterken ontstaan kamers met een eigen identiteit. De aanwezige nat-droog gradiënten kunnen zichbaar gemaakt worden in het landschap. Dit door hoogteverschillen te accentueren en groene zomen toe te voegen. Door de ligging op de grens van een kwel-/ infiltratiegebied kent het gebied plaatselijk hoge(re) grondwaterstanden. Hier moet rekening mee gehouden worden in de planvorming. De bestaande watergangen aan de Baron van Nagellstraat en de Holzenboschlaan blijven gehandhaafd en maken onderdeel uit van het watersysteem van de nieuwe wijk. Indien nodig kan aanvullen van watergangen tot de mogelijkheden behoren.

Het vuilwater en regenwater binnen het plangebied wordt apart van elkaar ingezameld en verwerkt. De benodigde waterberging voor regenwater wordt binnen het plangebied gerealiseerd door middel van de aanleg van oppervlaktewater en/ of wadi's. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen voor waterberging die zijn opgesteld door het waterschap. Waterberging kan zowel op openbaar als op privé terrein worden gerealiseerd. De waterberging voert vertraagd af richting de Zeumerense Beek in het zuiden.

De randen van het plangebied dienen op een natuurlijke manier ingericht te worden. Daarbij vragen we aandacht voor een groene invulling van de kavelgrens, ter voorkoming van een rommelige schuttingrij. Door de kavelgrens en de overgang tussen privé en openbaar op een natuurlijke manier in te richten sluit het aan op de omgeving en ontstaat er gelijktijdig een buffer richting de omgeving.



Groen- en waterstructuur Holzenbosch West.

Gelaagdheid

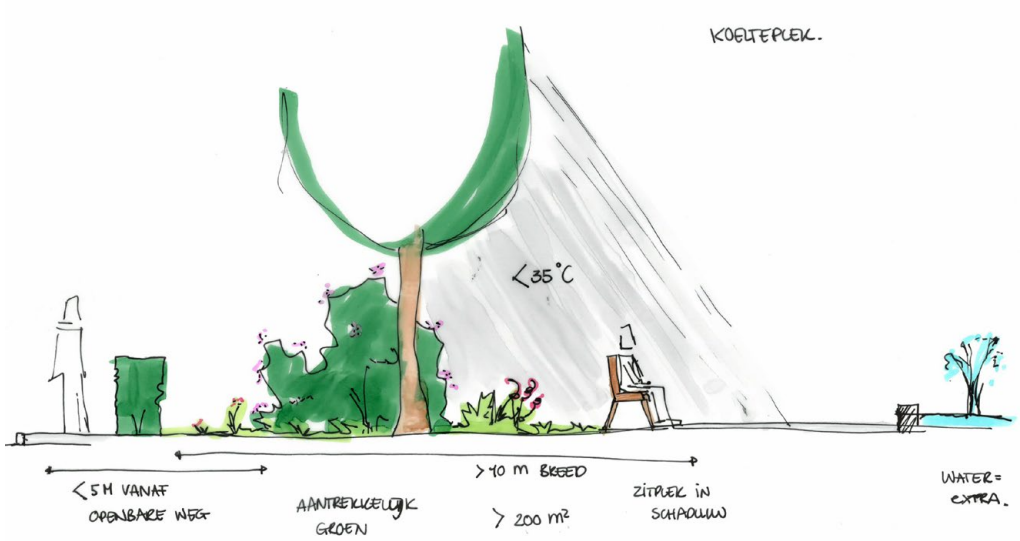
Bij het toevoegen van groen als structuurdrager van het gebied dient rekening te worden gehouden met flora en fauna. Daarbij moet worden ingezet op variatie, zowel in soorten als in typologie van het groen. Gelaagdheid is een belangrijk aspect waarmee voor een grote diversiteit aan soorten omstandigheden worden gecreëerd waarin ze goed gedijen en ontwikkelen. Daarmee vormt de wijk een verbinding tussen het zuidelijk gelegen landelijk gebied en de kern Voorthuizen.

Klimaatadaptatie en welzijn

De gemeente Barneveld heeft diverse doelen gesteld om klimaatadaptief te kunnen zijn. Het groen dat in en rond de wijken wordt gerealiseerd draagt hier op een positieve manier aan bij. Het biedt verdamping en schaduw voor verkoeling. Binnen de gemeente Barneveld streven we naar een percentage van 30% groen in elke (nieuwe) wijk.

Soorten die worden toegepast dienen geschikt te zijn voor de veranderende omstandigheden en moeten een bijdrage leveren aan biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit dient ook een plek te krijgen in de nieuwe wijken die ontstaan (niet alleen langs de randen).

Loop- en fietsroutes en verblijfsplekken dienen 30% schaduwdekking te hebben (10 jaar na aanplant van nieuwe bomen). Openbaar groen wordt een verblijfsplek, waar men elkaar ontmoet en waar bomen schaduw bieden. Een koelteplek dichtbij huis (binnen 300 meter) levert een grote meerwaarde op voor de leefkwaliteit. Zie ook klimaatadaptatieplan, 2025.

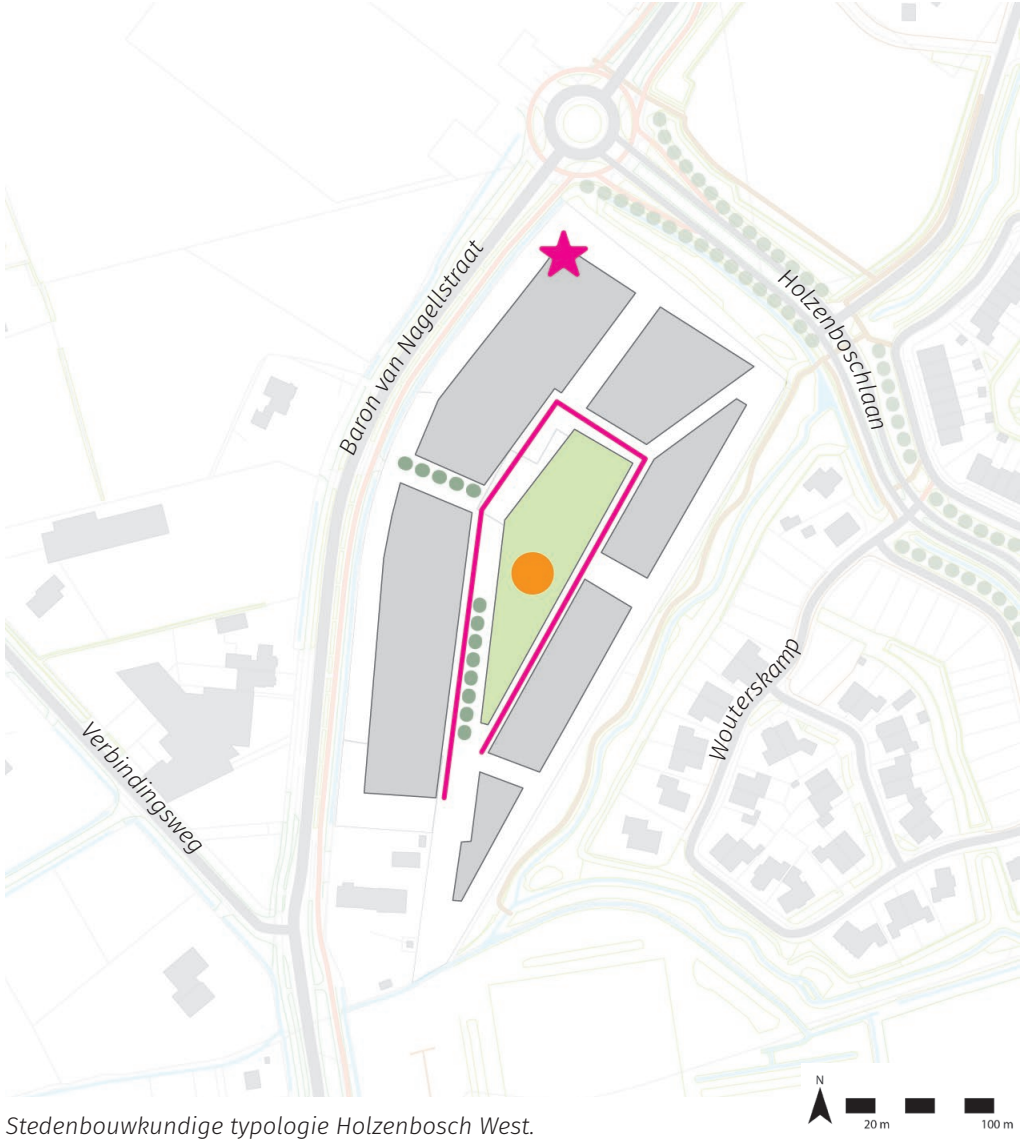


Koelteplek.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Aan de westzijde, grenzend aan de Baron van Nagellstraat, bestaat de bebouwing uit woningen met een typologie die georiënteerd is op de binnenzijde van de wijk. De buitenranden van deze wijk zijn groen ingericht en bieden ruimte voor een wandelroute. De binnenzijde is voorzien van een speelplek. Op de hoek van de Baron van Nagellstraat en de Holzenboschlaan is er ruimte voor een stedenbouwkundig accent in de vorm van hoogbouw met een commerciële plint. Hier zien we mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een supermarkt of maatschappelijke (zorg) functies. Dit moet tijdens het ontwikkelproces in nauwe samenspraak met de gemeente verder worden gedefinieerd.

De typologie van deze wijk sluit aan op de ontwikkelingen van Holzenbosch I en II.



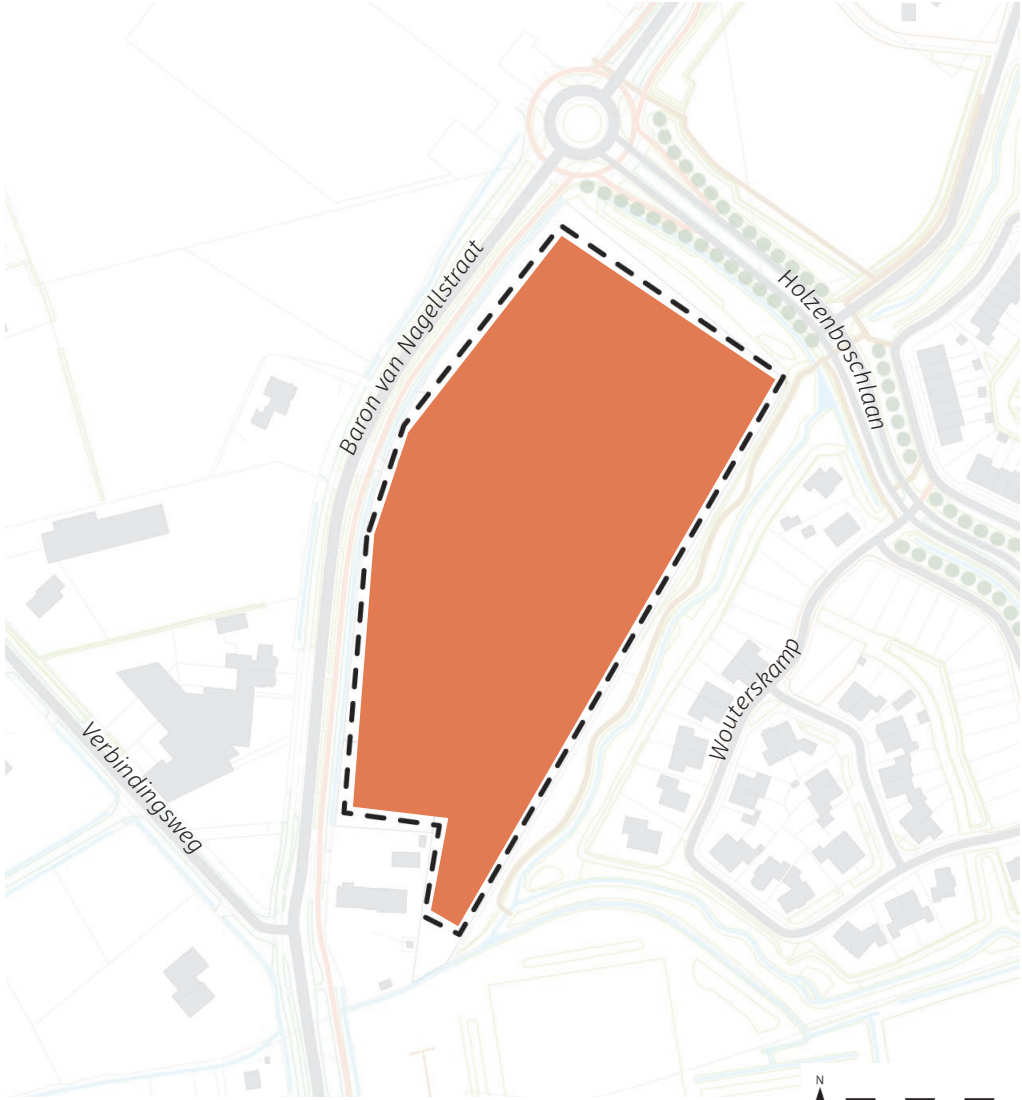
Stedenbouwkundige typologie Holzenbosch West.

Woonprogramma

Zoals in Zeumerse Eng, wordt hier ook een gevarieerd aanbod aan woningen gerealiseerd, met als doel een evenwichtige woonmarkt te creëren die toegankelijk is voor verschillende inkomensgroepen. Dit wordt bereikt door een mix van woningtypen op basis van huur- en koopprijzen. De verdeling van het woningaanbod is als volgt:
Betaalbare woningen; vormen minimaal 66% van het totale aanbod, waarvan ten minste 30% bestemd is voor sociale huur.
Dure huur- en koopwoningen; resterende percentage.

Voor de bebouwingsdichtheid kan een richtwaarde van 25-30 wo/ha worden gehanteerd.

De bebouwing aan de westzijde, bestaat uit woningen in het middeldure tot goedkopere segment. Het betreft appartementengebouw(en) en rug-aan-rug woningen, geclusterd in parkeerkoffers. Op de hoek Baron van Nagellstraat - Holzenboschlaan is er ruimte voor een stedenbouwkundig accent.
Aan de oostzijde is de focus meer op de duurdere woningcategorie, bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



Holzenbosch West.

Referentiebeelden Holzenbosch West



Een accent (hoogbouw) met een commerciele plint, hoogte van max. 5 bouwlagen. De voorkeur gaat uit naar het gebruik van metselwerk.



Vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.





Rug-aan-rug woningen; 1 laag plus kap.



Hoek- tussenwoningen met een maximale hoogte van twee lagen plus kap.

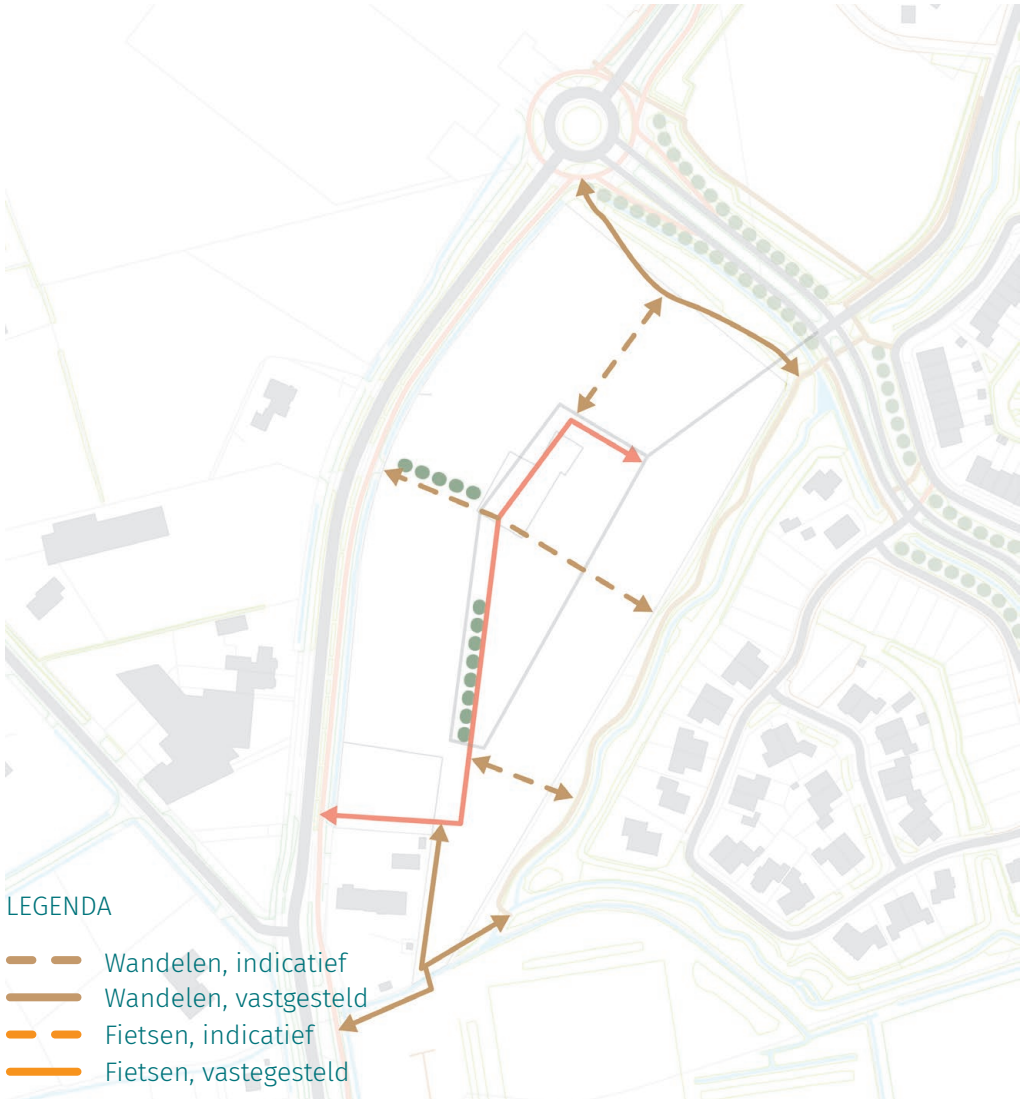


VERKEERSSTRUCTUUR

Voor langzaam verkeer, fietsers en voetgangers, zal het gebied op verschillende plekken ontsloten worden. De kaart op deze pagina geeft dat weer. In doorgetrokken lijn zijn de verbindingen weergegeven die op locatie zijn vastgelegd. In onderbroken lijn de verbindingen die gemaakt moeten worden, maar waarvan de locatie nog niet vastligt. De exacte locatie wordt gedurende de ontwikkeling vordert bepaald. Een fietsverbinding net ten noorden van het bestaande erf zorgt voor de aansluiting tussen de wijk en de Baron van Nagellstraat. Deze route zou eventueel ook als calamiteiten route ingezet kunnen worden. De fietsverbinding sluit aan op de Holzenboschlaan in het noorden en biedt bewoners daarmee een passende verbinding richting het centrum van zowel Voorthuizen als Barneveld.

Parallel aan de Holzenboschlaan zal een wandelverbinding gerealiseerd worden die gesitueerd is in een natuurlijk ingerichte zone. Dit is een verbinding tussen de rotonde en de reeds aangelegde wandelroute ten oosten van het plangebied. Ook halverwege het plangebied en in het zuiden wordt een dergelijke verbinding gerealiseerd. Alle verbindingen dienen goed toegankelijk te zijn, ook voor mindervaliden. Het gaat hierbij niet alleen om functionele looproutes, maar om routes die ook het maken van een ommetje (en dus beweging) stimuleren.

Het plangebied sluit voor autoverkeer aan op de Holzenboschlaan, met een ontsluiting recht tegenover de Goudkamp. In de wijk zal de ontsluiting door middel van een rondgang worden gerealiseerd. Het faciliteren van een aansluiting op de Baron van Nagellstraat is, voor autoverkeer, niet wenselijk.

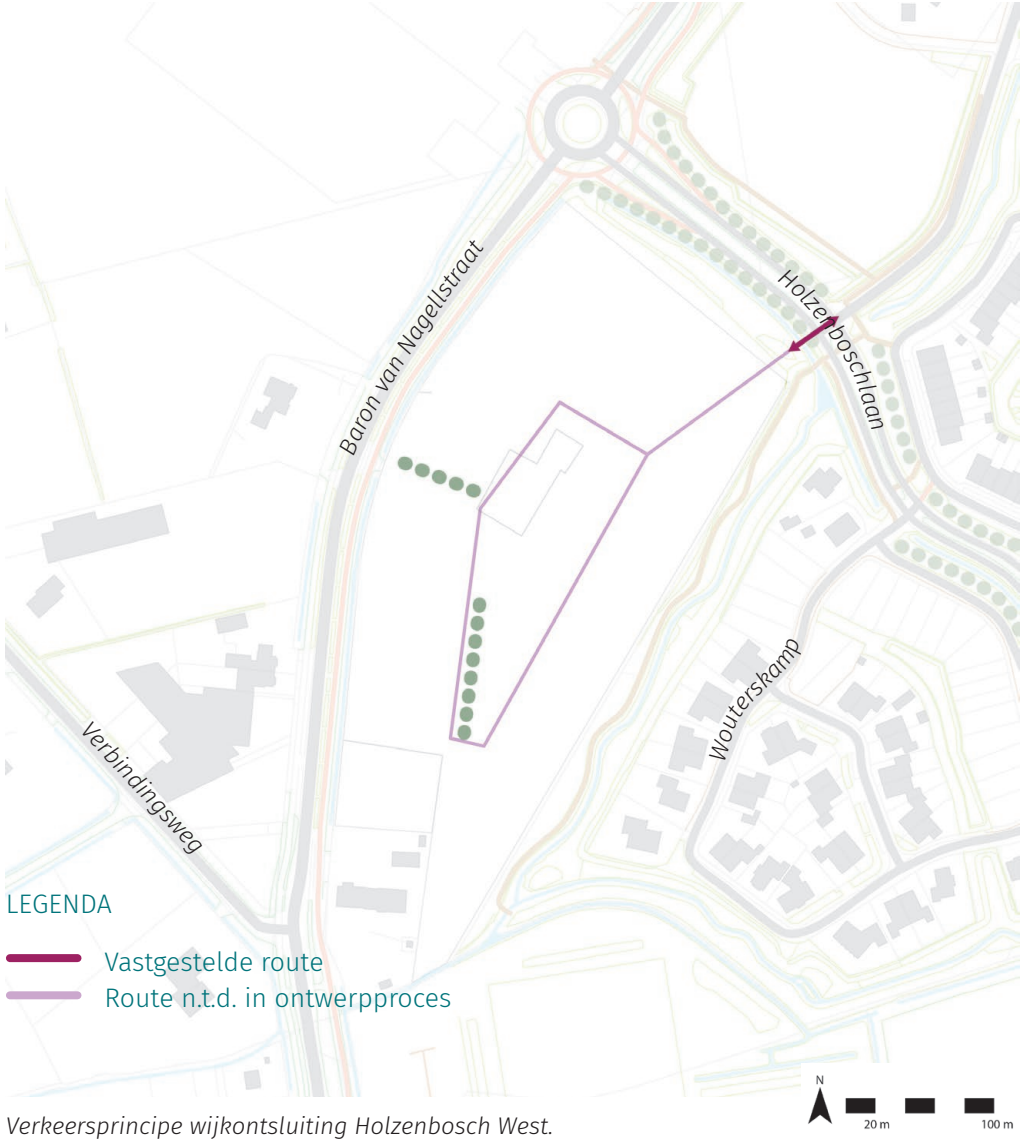


Verkeersprincipe langzaam verkeer Holzenbosch West.

De aansluitingen in het woongebied in zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. De functie van deze wegen is het toegankelijk maken van woningen. De verblijfsfunctie staat op deze wegen centraal, omdat alle weggebruikers elkaar hier ontmoeten. De maximumsnelheid is 30 km/uur.

Parkeeropgave

Er dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt hierbij zijn de normen en uitgangspunten van de Nota Parkeernormen.



Verkeersprincipe wijkontsluiting Holzenbosch West.