



gemeente  
**Barneveld**

## Raadsmemo

*Datum:* 11 december 2024

*Onderwerp:* Deelvisie Garderen: afhandeling motie nieuw zoekgebied Garderen Noordoost

*Ter attentie van:* De gemeenteraad

*Afzender:* College van Burgemeester en Wethouders

*Portefeuillehouder* B. Wijnne

*Mail behandelaar* a.gijlers@barneveld.nl Telefoonnummer 0342 495607

### Samenvatting

*Dit memo gaat over de Deelvisie wonen en supermarkten Garderen (hierna Deelvisie Garderen) en de afhandeling van de motie van Pro'98 en Burger Initiatief voor het doen van onderzoek naar een nieuw zoekgebied Garderen Noordoost. In de afgelopen maanden is verdiepend onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek geven geen aanleiding om dit gebied alsnog toe te voegen als zoekgebied voor woningbouw in de Deelvisie Garderen.*

### Doel

Afhandeling van de aangenomen motie van Pro'98 en Burger Initiatief bij de vaststelling van de Deelvisie Garderen.

### Inleiding

Op 3 juli 2024 heeft uw gemeenteraad de Deelvisie Garderen vastgesteld. Bij de vaststelling is unaniem een motie aangenomen ingediend door de fracties van Pro '98 en Burger Initiatief. In die motie is het volgende verzocht aan ons college:

- 1. Een nieuw zoekgebied voor woningbouw te onderzoeken ten noordoosten van de Koningsweg, naast De Wardborg, als aanvulling op de bestaande zoekgebieden in de Deelvisie Garderen;*
- 2. De raad indien nodig een herziening van de Deelvisie voor te leggen om dit deelgebied in te passen.*

Wij hebben het bureau SAB is gevraagd dit verdiepend onderzoek uit te voeren. Op 14 november heeft SAB het onderzoek opgeleverd (zie bijlage). In dit memo lichten wij toe wat voor consequenties wij verbinden aan de uitkomsten van het onderzoek.

### **Uitkomsten onderzoek**

SAB heeft in het onderzoek het geldende beleid voor dit gebied geïnventariseerd en het gebied geanalyseerd aan de hand van de zogeheten lagenbendering.

De conclusie van de beleidsinventarisatie laat in vergelijking met de Deelvisie Garderen geen andere uitkomsten zien:

- *Het studiegebied is aangewezen als Nationaal Landschap. Woningbouw is hier in beginsel niet passend, omdat daarmee de kernkwaliteiten aangetast worden.*
- *Het studiegebied valt onder 'zeer hoog gewaardeerde landschappen' (waarde 5), dit zijn gronden die beschermd moeten worden. Met woningbouw in het studiegebied, verliest het gebied zijn hoge cultuur-landschappelijke waarde.*

De lagenbenadering wordt vaker toegepast bij ruimtelijke analyse en is ook bij de Omgevingsvisie die in voorbereiding is, een belangrijke basis. In dit geval is aan de hand van drie lagen - de ondergrondlaag, de netwerklaag en de occupatielaag - de analyse uitgevoerd en in beeld gebracht wat er is aan huidig en toekomstig gebruik en de waarden van het gebied. Ook dit leidt tot een aantal conclusies, die zich als volgt laten samenvatten:

- De ondergrondlaag laat geen onoverkomelijke belemmeringen zien voor woningbouwontwikkeling;
- De netwerklaag geeft wat meer belemmeringen. Naast wat meer praktische belemmeringen, is er zorg omtrent verhoging van het verkeer door de kern en het verlies van het waardevolle enkcomplex;
- De occupatielaag laat een wisselend beeld zien: de ontwikkeling komt stedenbouwkundig te ver van de kern te liggen door aan te houden afstand tot het naastgelegen bouwbedrijf. Aan de andere kant is de nabijheid van voorzieningen een pluspunt.

### **Consequenties voor de Deelvisie**

Het verdiepende onderzoek van SAB geeft ons geen aanleiding om andere keuzes te maken en dit gebied, zoals de motie vraagt, toe te voegen als extra zoekgebied. Het bevestigt in onze optiek de gemaakte keuzes in de Deelvisie Garderen. Cruciaal daarin was en is het argument landschap. De kern Garderen is omringd met waardevolle natuur en landschap, waarvoor de provincie een Nee, tenzij beleid hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen die de kernkwaliteiten van het landschap aantasten. Juist om die reden is de Deelvisie Garderen ontwikkeld om op basis van een brede integrale afweging, keuzes te maken waar het meest verantwoord woningbouw gepleegd kan worden. Hiervan afwijken en een nieuw gebied toevoegen zien wij op basis van de uitkomsten van het onderzoek als een onbegaanbare weg om opnieuw instemming te krijgen van de provincie.

Een ander argument voor ons is de ligging van het bouwbedrijf Van de Kolk. Zo'n 5 jaar geleden is dit bedrijf verhuist van de oude locatie in het dorp naar de huidige locatie om het daarmee ook meer ontwikkelingsruimte te geven. Uit het onderzoek blijkt dat er stedenbouwkundig gezien geen zorgvuldige dorpsuitbreiding kan plaatsvinden gelet op de aan te houden afstanden richting het bouwbedrijf. Het opnieuw "inbouwen" van dit bedrijf is ook vanuit dat oogpunt niet voor de hand liggend en achten wij onwenselijk.

Tot slot zorgt het aanwijzen van een nieuw zoekgebied Garderen Noordoost voor onzekerheid en voor vertraging in het streven om tot woningbouw te komen in Garderen. In de Deelvisie Garderen is de omvang van de zoekgebieden afgestemd op de woningbouwambitie van 300 woningen in totaal voor het hele gebied van Garderen in de periode 2021-2040. Grofweg de helft is beoogd als dorpsuitbreiding, waarbij in de Deelvisie ook een prioritering is aangegeven. Het aanwijzen van een extra gebied zonder in de andere zoekgebieden te schrappen, zorgt voor een teveel aan zachte plancapaciteit. Dit is niet nodig nu er ook voor de andere gebieden op dit moment vanuit de markt voldoende interesse bestaat om woningbouw te ontwikkelen.

### **Vervolg**

Met deze memo beschouwen wij de motie als afgedaan.

De uitvoering van de visie kan zijn beslag krijgen, zodra ontwikkelende partijen met plannen komen om de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. In die gevallen ziet u in het kader van de noodzakelijke ruimtelijke procedures de concrete plannen, terugkomen.



# Garderen

Studie woningbouw Garderen-Noordoost



**Gemeente Barneveld**

Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld  
[www.barneveld.nl](http://www.barneveld.nl)



**sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling**

Frombergdwarsstraat 54, 6814 DZ Arnhem  
[info@sab.nl](mailto:info@sab.nl) - [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

# Inhoudsopgave

- 01. Inleiding / 04
- 02. Studiegebied / 05
- 03. Relevant beleid / 07
- 04. Lagenbenadering / 09
- 05. Conclusie / 18

# 1. Inleiding

## Inleiding

Op 3 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Barneveld de ‘Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen’ vastgesteld. Deze visie zet in op het vitaal en toekomstbestendig houden van Garderen en geeft duidelijkheid over de mogelijkheden voor supermarkten in de kern. Tevens laat de deelvisie zien waar de gemeente Barneveld ruimte ziet om de komende jaren 300 woningen in Garderen te bouwen. Door de beperkte ruimte in het bestaand stedelijk gebied van Garderen is in het kader van de deelvisie onder meer onderzocht wat potentiële locaties voor woningbouw aan de rand van Garderen kunnen zijn om de vitaliteit te kunnen waarborgen, zonder daarbij afbreuk te doen aan de karakteristieken van het dorp en het landschap. Dit heeft geleid tot het aanwijzen van enkele uitbreidingslocaties aan de randen van Garderen.

Tijdens de raadsbehandeling voor de vaststelling van de Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen is een motie aangenomen om te onderzoeken in hoeverre woningbouw in het noordoosten van Garderen, naast De Wardborg, als aanvulling op de bestaande zoekgebieden in de Deelvisie Garderen, tot de mogelijkheden behoort. In dit document geven we antwoord op deze vraag, waarbij we specifiek ingaan op navolgende aspecten uit de motie.

## Motie

In de motie worden verschillende mogelijke voordelen van de beoogde locatie benoemd:

- A. Geeft mogelijkheid tot het bouwen van grotere aantallen woningen. Daardoor is een betere mix, zoals gewenst in Garderen, te realiseren.
- B. Geeft mogelijkheid de inbreiding op locatie Doctor H.C. Bosstraat in samenhang te realiseren.
- C. Creëert synergie met de te realiseren school. Jongere gezinnen vestigen zich voornamelijk in deze hoek van het dorp.
- D. Versterkt de locatie van Dorpshuis De Wardborg, nu nog aan de rand van het dorp.
- E. Versterkt eventuele vestiging van een supermarkt in dit gebied.
- F. Geeft uitdagingen voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van het landschap, deze zal naar beneden moeten worden bijgesteld.
- G. Geeft minder verkeersbelasting in het centrum van het dorp.

Andere locaties:

- H. Geven beperkt ruimte tot realiseren van grotere aantallen woningen.
- I. Hebben slechtere infrastructurele ontsluitingsmogelijkheden. In het bijzonder zijn wij bezorgd over de aansluiting Hoge Boeschoterweg op de Hogesteeg bij toenemende verkeersintensiteit.

In voorliggende rapportage wordt het studiegebied aan de Koningsweg onderzocht aan de hand van de lagenbenadering. Daarbij wordt antwoord gegeven op de verschillende aspecten die in de motie zijn benoemd.

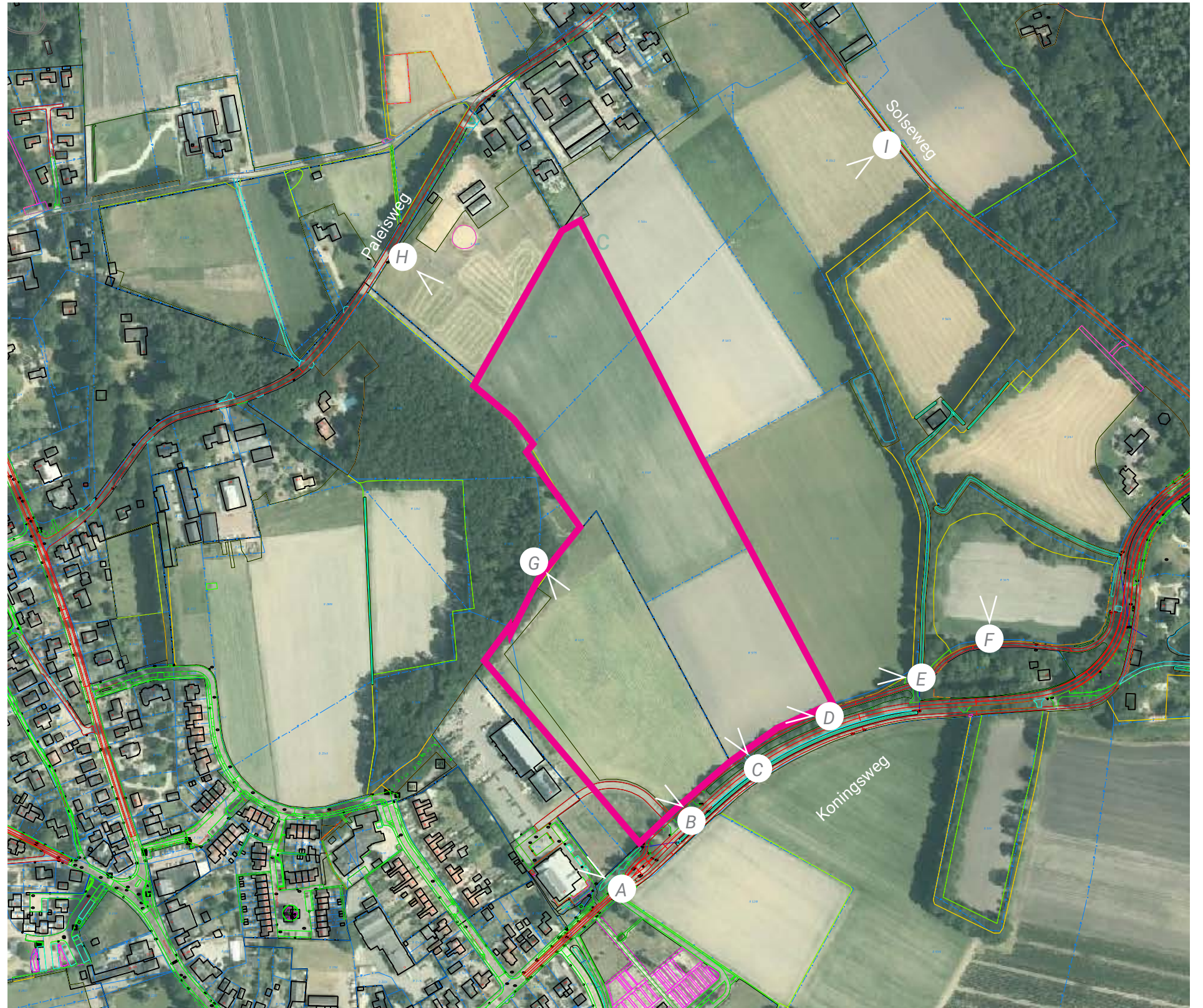
## Leeswijzer

Na dit eerste, inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het studiegebied omschreven en verbeeld. Vervolgens komt het relevant beleid voor het plangebied aan bod in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 betreft een analyse aan de hand van de lagenbenadering. Het laatste hoofdstuk bestaat uit een conclusie van de inventarisatie en analyse en antwoord op de aspecten uit de motie.

## 2. Studiegebied

Het studiegebied ligt ten noordoosten van de kern van Garderen, aan de Koningsweg. De locatie grenst aan een bedrijfslocatie. Daarnaast ligt dorpshuis de Wardborg. Voor de begrenzing van het plangebied zijn grotendeels de kadastrale grenzen van de percelen gevolgd. Ter hoogte van de bedrijfslocatie is de bestaande struweelrand als begrenzing van het studiegebied gevolgd.

De locatie heeft een agrarisch karakter en wordt gebruikt als akkerland. Vanwege de omliggende bospercelen heeft het gebied een besloten karakter. In navolgende analyse wordt verder ingegaan op de karakteristieken van het studiegebied.



Ligging van het studiegebied. De letters corresponderen met de foto's op volgende bladzijde



A

*Dorpshuis met struweelrand als landschappelijke inpassing*



B

*Zicht op bedrijfspand in westhoek van het studiegebied*



C

*Zicht op het studiegebied vanaf het fietspad kijkend naar het noorden*



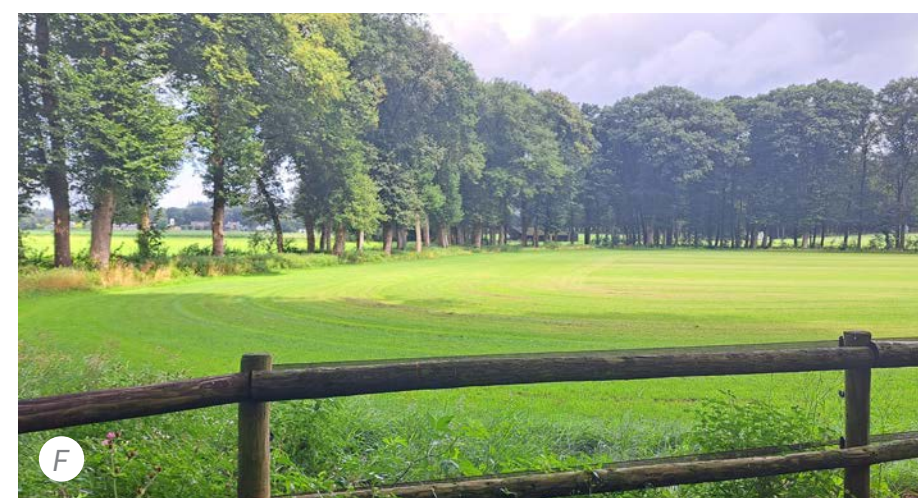
D

*Studiegebied vanaf fietspad Koningsweg, kijkend naar westen*



E

*Zicht op studiegebied in westelijke richting vanaf fietspad langs Koningsweg*



F

*Coulisselandschap langs Koningsweg aan oostzijde van het studiegebied*



G

*Zicht in zuidoostelijke richting vanaf de bosrand van de Beumelerberg*



H

*Zicht op het studiegebied in zuidelijke richting vanaf buurtschap Paleis*



I

*Zicht op het studiegebied vanaf Solseweg. Hoogteverschillen zichtbaar*

### 3. Relevant beleid

#### Bijzondere landschaps- en natuurkwaliteiten vastgelegd in beleid

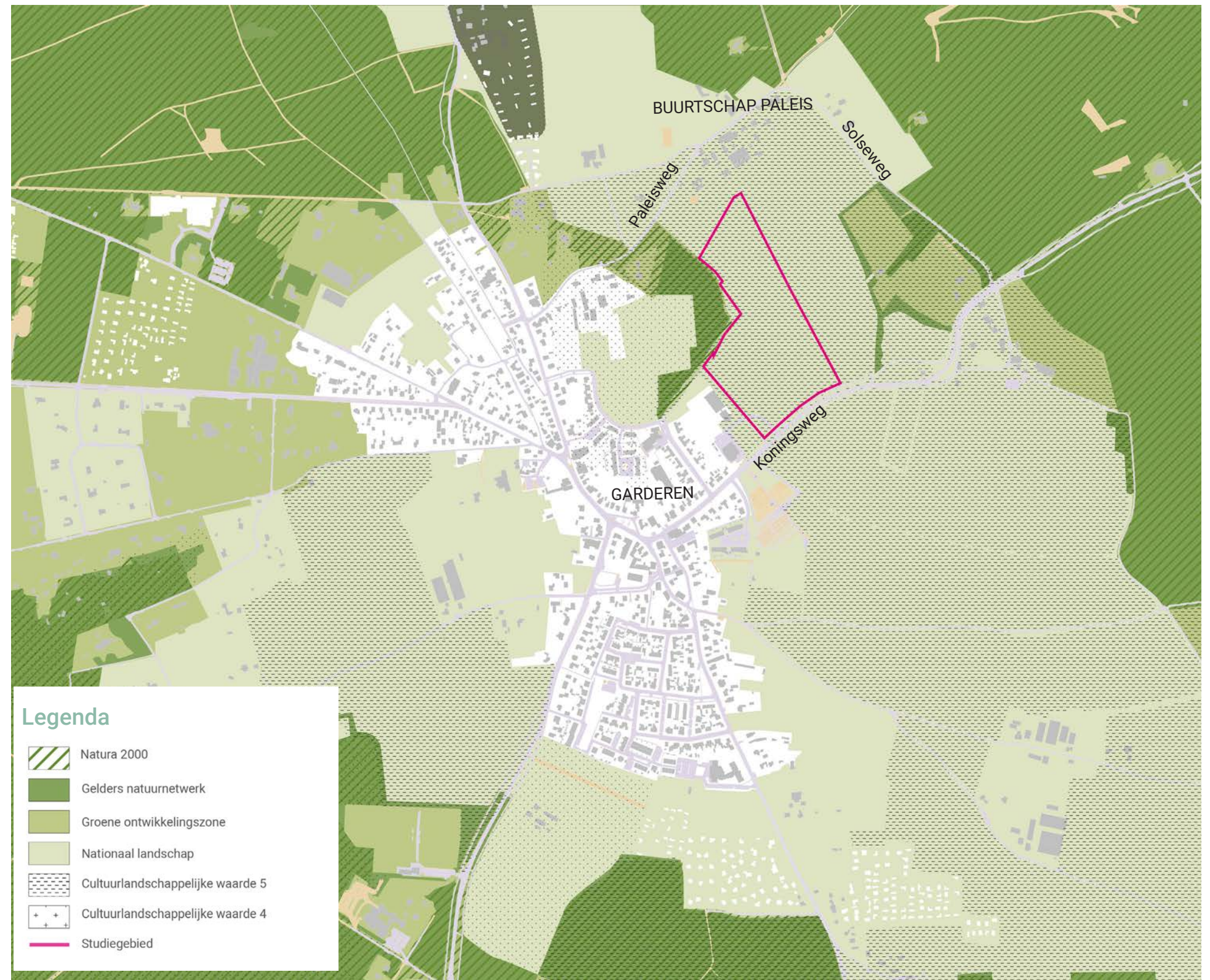
In de deelvisie is reeds toegelicht dat rondom Garderen bijzondere landschaps- en natuurkwaliteiten aanwezig zijn, die ook beleidsmatig zijn vastgelegd. Hierna is weergegeven welke van deze beleidsmatige aspecten van toepassing zijn op het studiegebied.

#### Natura 2000, Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone

Het studiegebied is geen onderdeel van Natura 2000-gebied, het Gelders natuurnetwerk (GNN) of de Groene ontwikkelingszone (GO), maar grenst daar wel aan. Het bosperceel ten westen valt onder Natura 2000, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Bij een ontwikkeling in het studiegebied is het belangrijk om hier op passende wijze op aan te sluiten en de hier aanwezige natuurwaarden niet significant te schaden.

#### Nationaal landschap buiten het GNN of GO

Het studiegebied is aangewezen als Nationaal landschap. Gronden worden van deze status voorzien als ze internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten, bevatten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze de aanwezige kernkwaliteiten niet mogen aantasten. Rondom Garderen worden deze kernkwaliteiten gevormd door de waardevolle open essen en de afwisseling van grootschalig bos en kleinschalige, open landbouwgronden (mozaïek). Een woningbouwontwikkeling in het studiegebied is hier in beginsel niet passend, omdat daarmee de kernkwaliteiten afnemen. In de lagenbenadering gaan we verder in op de aanwezige kwaliteiten van het gebied.



Beleidskaart: Beschermingsstatus van verschillende landschappen rondom Garderen



### **Cultuurlandschappelijke waarden**

De gemeenteraad van Barneveld heeft in 2018 de 'Notitie Cultuurhistorisch beleid' vastgesteld. Deze notitie bevat onder meer een waarderingskaart met de cultuurlandschappelijke waarden van gronden in de gemeente. Het studiegebied valt onder 'zeer hoog gewaardeerde landschappen' (waarde 5). Van deze gronden wordt gesteld dat ze beschermd moeten worden vanwege de bijzondere kwaliteiten die ze vertegenwoordigen. Specifiek is hiervoor aangegeven dat het landschap sterk lijkt op situatie in 1850 en een bijzonder grote zeggingskracht heeft. Ook op nationale schaal is sprake van een bijzonder en zeldzaam landschap.

### **Conclusie**

- Het studiegebied is aangewezen als Nationaal Landschap. Woningbouw is hier in beginsel niet passend, omdat daarmee de kernkwaliteiten aangetast worden.
- Het studiegebied valt onder 'zeer hoog gewaardeerde landschappen' (waarde 5), dit zijn gronden die beschermd moeten worden. Met woningbouw in het studiegebied, verliest het gebied zijn hoge cultuur-landschappelijke waarde.

## 4. Lagenbenadering

De basis van deze studie bestaat uit drie verschillende lagen die ons iets vertellen over het huidige en toekomstige gebruik en de waarden van het gebied. We onderscheiden de volgende lagen: de ondergrondlaag, de netwerklaag en de occupatielaag. Deze drie lagen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bepalend in de afweging voor toekomstig grondgebruik. In deze paragraaf gaan we in op de verschillende lagen. Dit is de basis voor de totstandkoming van de conclusie in hoofdstuk 5.

### Laag 1: ondergrond

De ondergrondlaag bestaat uit een abiotisch, biotisch en een watersysteem. Samen worden ze ook wel het bodem- en watersysteem genoemd. Onder het abiotisch systeem valt bijvoorbeeld de bodemopbouw en hoogteligging. Het biotisch systeem gaat over de geomorfologie.

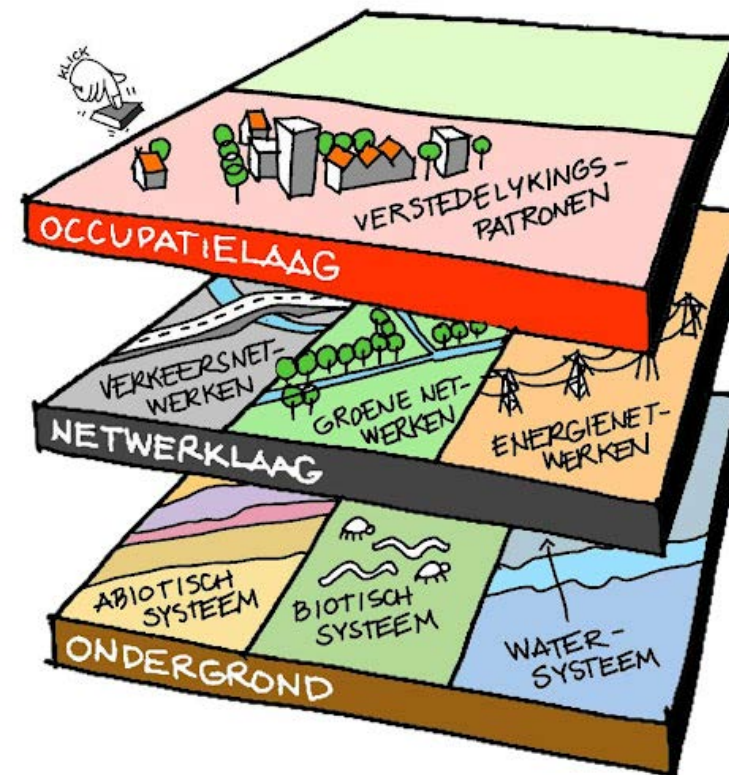
### Laag 2: netwerklaag

De netwerklaag gaat over de aanwezige netwerken in het gebied. Daarbij worden verkeersnetwerken, groennetwerken, en energienetwerken onderscheiden. We kijken in dit document met name naar verkeersnetwerken en groennetwerken.

### Laag 3: occupatielaag

De derde laag is een weerspiegeling van het huidig menselijk handelen. Het geeft weer hoe we gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, landbouwkundig gebruik en recreatie.

Navolgende analyse is opgebouwd volgens deze lagenbenadering, zodat een compleet beeld ontstaat van het studiegebied en de kansen voor woningbouw op deze locatie.



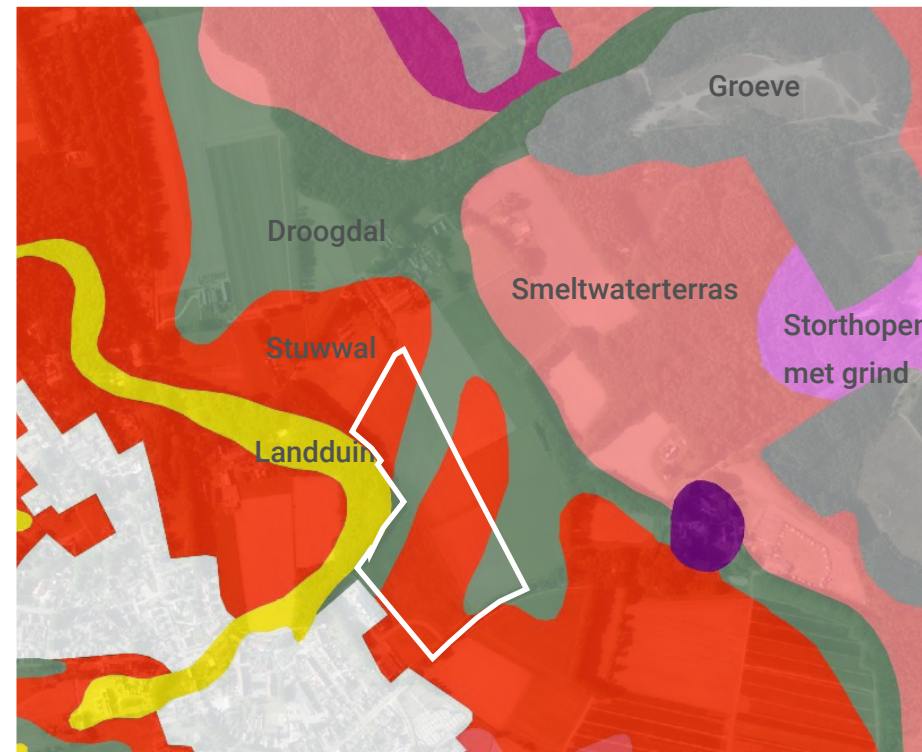
Lagen uit de lagenbenadering (bron: [www.ruimtexmilieu.nl/lagenbenadering](http://www.ruimtexmilieu.nl/lagenbenadering))

## 4. Lagenbenadering - ondergrondlaag

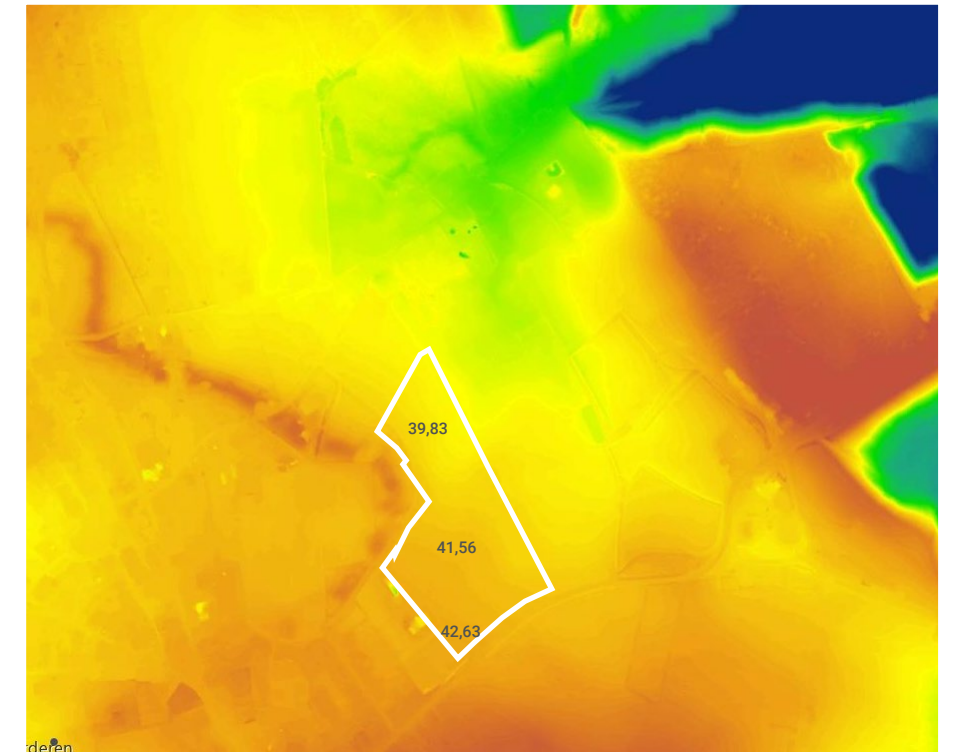
### Bodem en water

Het studiegebied is gelegen op de stuwwal, die onderbroken wordt door droogdalen. Dit zijn langgerekte laagtes, die zijn ontstaan door afstromend smeltwater. Het bosperceel naast het studiegebied is onderdeel van een landduin, een door de wind gevormde zandheuvel. De droogdalen en landduinen zijn ook goed te herkennen op de hoogtekaart. Het droogdal is te herkennen als geleidelijke laagte die circa 1 meter lager gelegen is dan omliggend gebied. De landduin is een hogere rug in het landschap die enkele meters hoger gelegen is. Vanwege de lagere ligging van het droogdal in de omgeving, zijn dalen gevoeliger voor wateroverlast bij hevige regenbuien. Dit is ook terug te zien in geval er sprake is van een hevige bui.

De bodem bestaat uit holtpodzolgronden (grof zand). Deze bodems zijn terug te vinden op de stuwwallen en hebben een humusrijke bovenlaag.



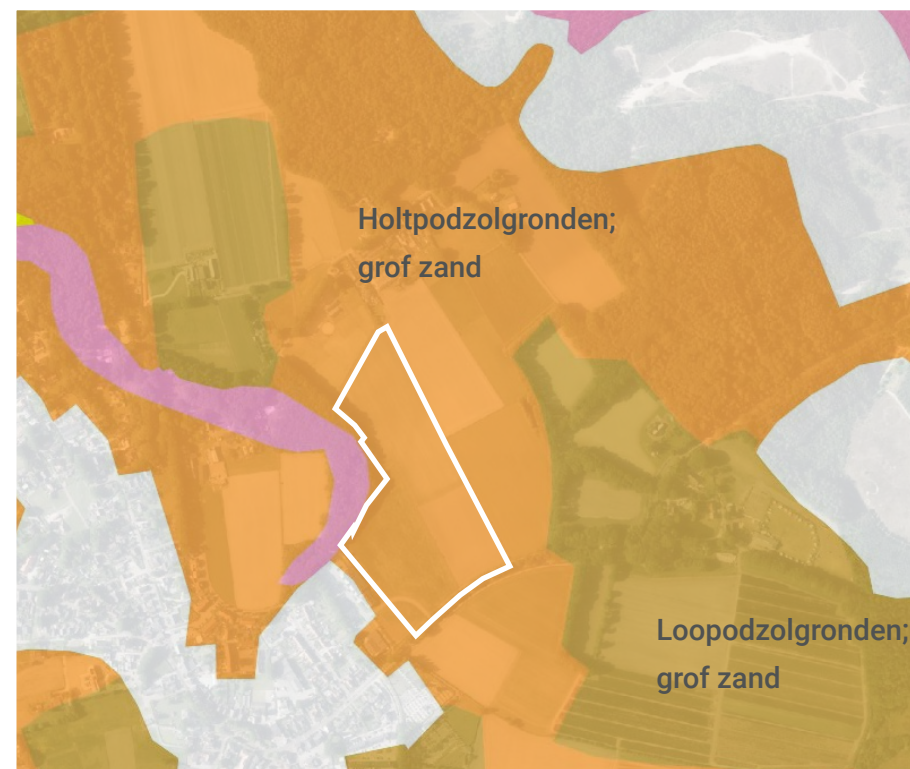
Geomorfologische kaart



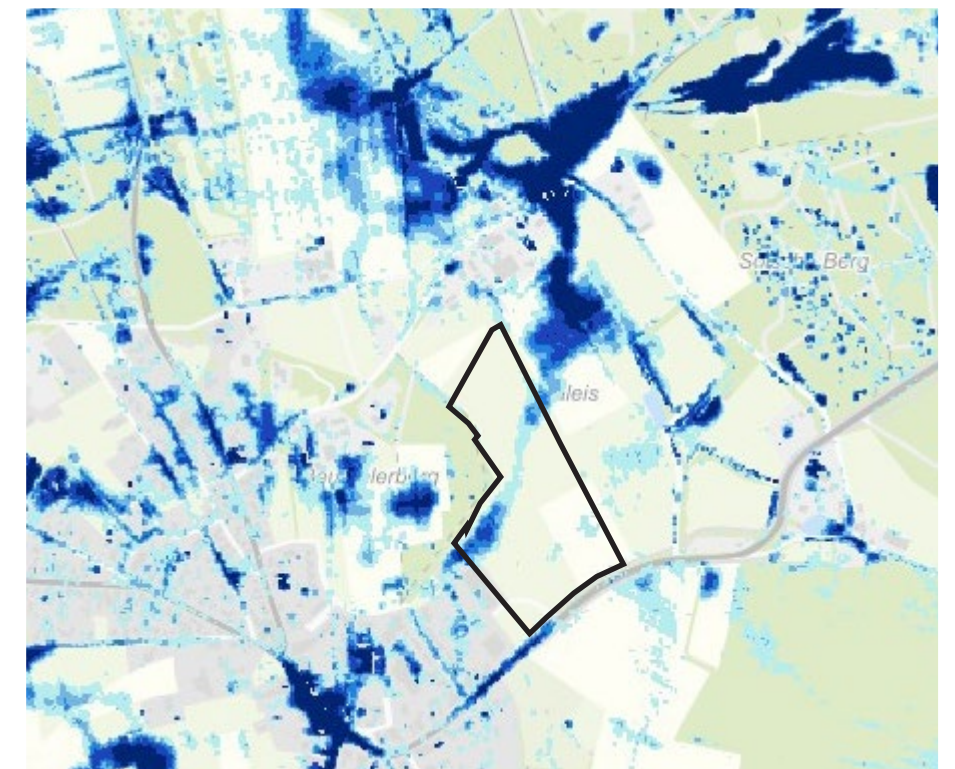
AHN

### Conclusie ondergrondlaag

- In het gebied zijn lokaal hoogteverschillen aanwezig. Met woningbouw in het studiegebied, dient hier rekening mee gehouden te worden (afstroming van water).
- Vanwege de hoge ligging en de zandige bodem worden geen grote wateropgaven verwacht in dit gebied.



Bodemkaart



Waterdiepte bij hevige bui 70 mm / 2 uur, Klimaat-effectatlas

## 4. Lagenbenadering - netwerklaag

### Infrastructuur

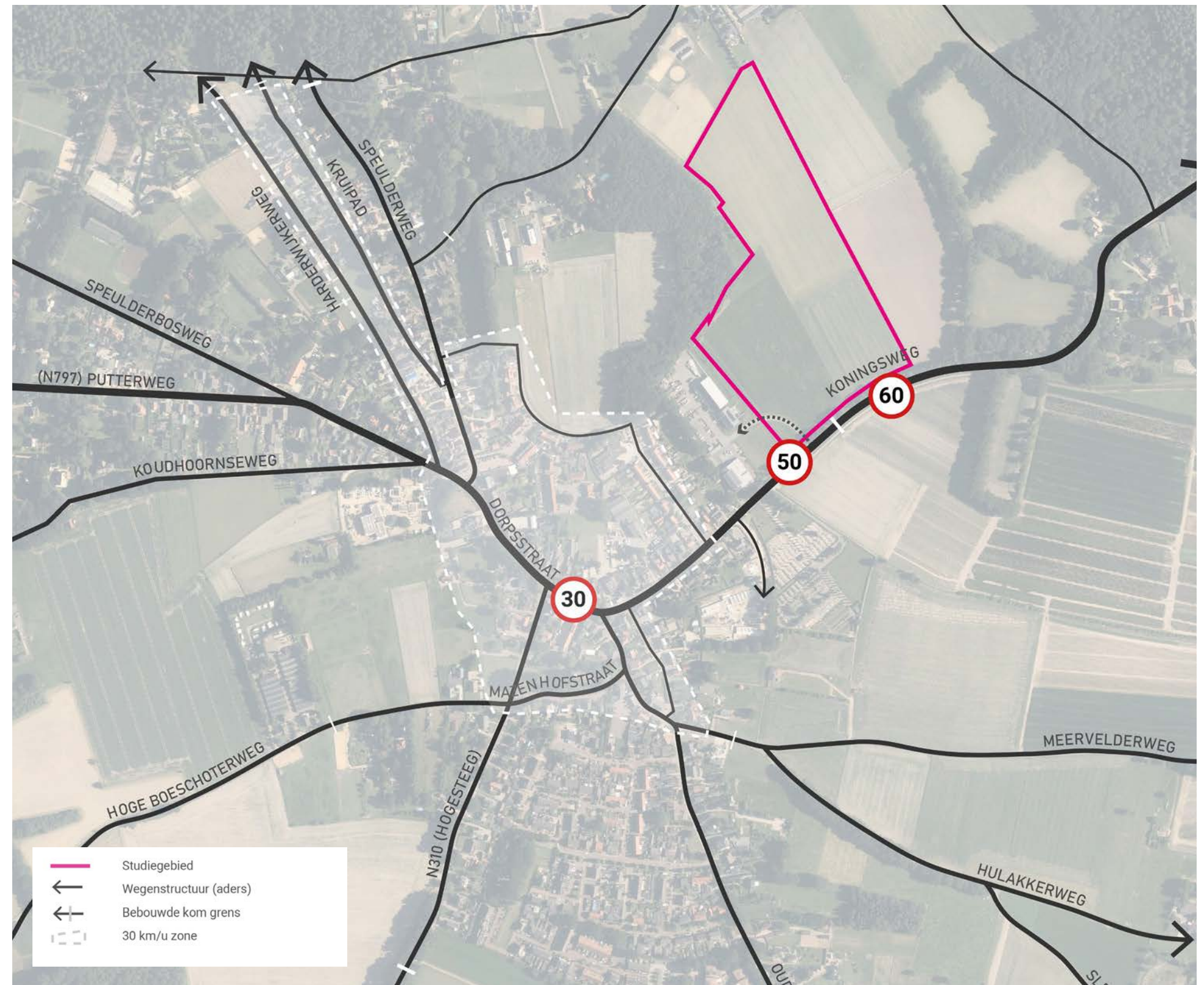
Rondom het studiegebied ligt de Koningsweg, De Paleisweg en de Solseweg. De Koningsweg is de enige weg die direct aan het studiegebied grenst. De Koningsweg heeft ter hoogte van het plangebied een profiel met vrijliggende fietspaden. De komgrens van Garderen ligt ongeveer halverwege het studiegebied, waarbij de weg buiten de bebouwde kom overgaat in een provinciale weg (60 km/uur). Ter hoogte van het plangebied is een oprit aanwezig van het bedrijfspand van Van der Kolk.

Een nieuwe aansluiting op de Koningsweg is mogelijk, mits hiervoor een robuuste aansluiting wordt gerealiseerd (die tegelijkertijd kan dienen als een verkeersremmende entree tot Garderen én waarbij fietsers veilig kunnen oversteken). Een nieuwe aansluiting ten noordoosten van de toegangsweg van de bedrijfslocatie, lijkt het meest realistisch, omdat daarmee gemotoriseerde verkeersstromen van het bedrijf en woningbouw gescheiden blijven. Dit zal echter ten koste gaan van de aanwezige boomstructuur (vanwege voldoende zicht en inpassing robuuste aansluiting). Een verplaatsing van de komgrens is hierbij denkbaar, indien sprake is van voldoende bebouwing dicht bij de Koningsweg. Het gaat hierbij om een provinciale weg, waardoor afstemming met de provincie noodzakelijk is.

Herontwikkeling van de locatie ten zuidwesten van het studiegebied biedt een mogelijkheid voor een fiets- en voetgangersverbinding ter tussen de H.C. Bosstraat en de Wardborg. Een goede langzaamverkeersverbinding is randvoorwaardelijk voor een ontwikkeling in het studiegebied. Hiervoor is afstemming met De Wardborg noodzakelijk.

De Paleisweg ten noorden van het plangebied heeft een smal profiel en is ongeschikt als mogelijk ontsluitingsroute.

Wanneer het studiegebied ingezet wordt voor woningbouw, zal dit naar verwachting tot een andere verdeling én een verhoging van verkeer in de kern leiden, ten opzichte van de woningbouwlocaties uit de Deelvisie Garderen aan de zuid-westzijde. Dit komt omdat het verkeer voornamelijk georiënteerd is op de A1. Verkeersonderzoek is nodig om dit te kunnen bevestigen.



Analyse infrastructuur en mobiliteit

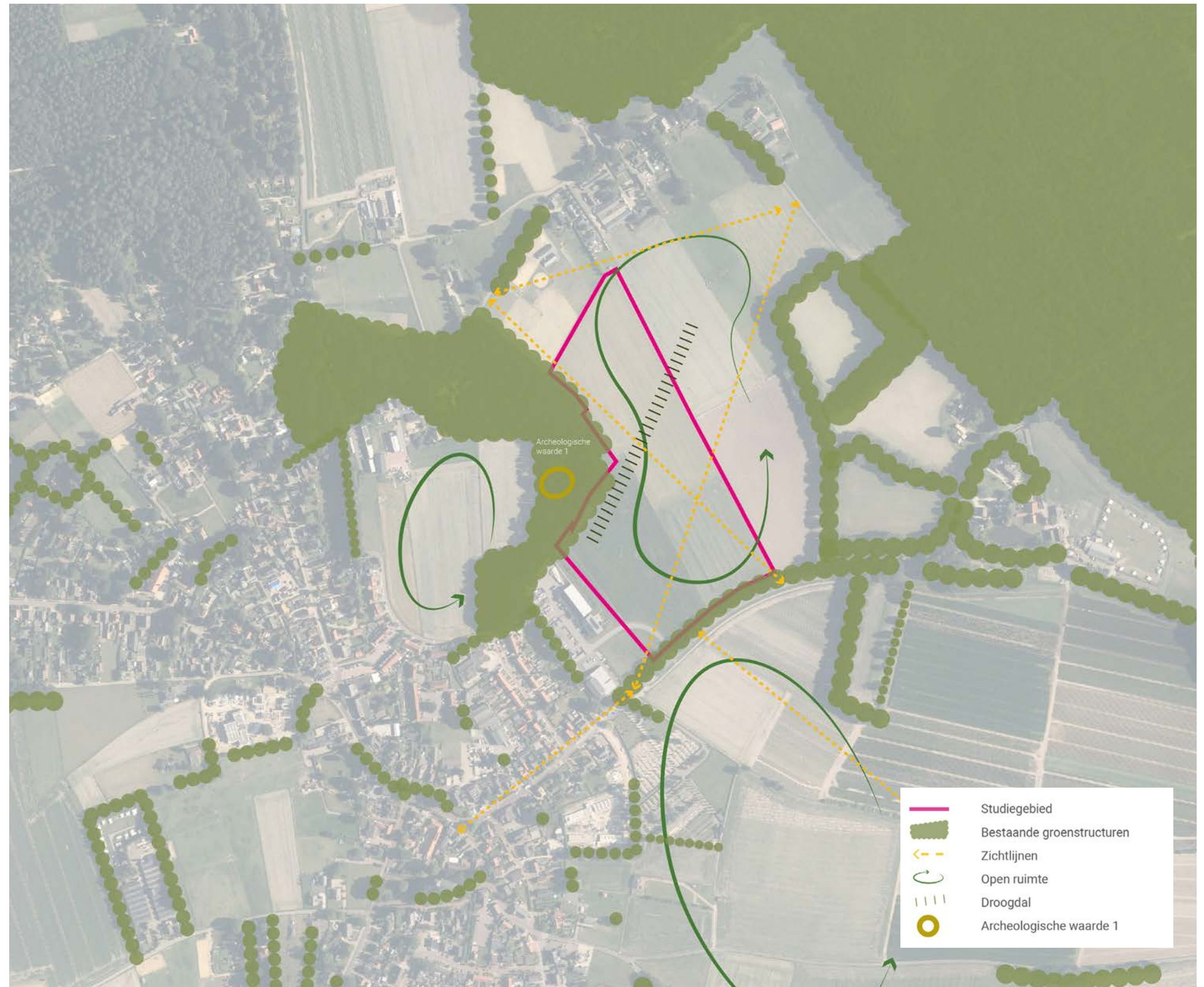
## Landschapsstructuren

Het studiegebied heeft een open karakter en bestaat uit akkerpercelen. Het maakt deel uit van de oude Garderense Enk, en is daardoor erg waardevol als onderdeel van een groter enkcomplex. Vanwege de omliggende bospercelen heeft het gebied een besloten karakter, maar zijn er wel lange zichtlijnen aanwezig tussen de bospercelen door. Deze afwisseling van akkers en bospercelen geven het gebied een bijzonder karakter. Het gebied heeft tevens een licht glooiend karakter, wat hier ook aan bijdraagt.

Het bos op de Bemerlerberg, een zandrug op de stuwwal, is een bijzondere vorm van heidebebossing. Op het duintje kon niet worden geakkerd, waardoor de plek werd gebruikt als mogelijk Romeins grafveld. Later is het begroeid met hakhout. Het vormt door de hogere ligging en de bosbegroeiing nog altijd een contrast met de omgeving.

Het plangebied grenst aan de Koningsweg, die zich kenmerkt door een brede bomenstructuur aan de zijde van het plangebied (voornamelijk eiken). Tussen het plangebied en het dorpshuis is een struweelzone aanwezig.

Zoals ook onder de occupatielaag is beschreven, is het oorspronkelijke landschap van 1850 in het studiegebied nog grotendeels in tact. Dat maakt het gebied, samen met de hierboven beschreven kwaliteiten, zo waardevol.



Analyse landschapsstructuren

## Conclusie netwerklaag

- Het studiegebied wordt ontsloten door de Koningsweg. Een nieuwe aansluiting op de Koningsweg is mogelijk, mits hiervoor een robuuste aansluiting wordt gerealiseerd. Dit zal echter ten koste gaan van de aanwezige boomstructuur. Het gaat hierbij om een provinciale weg, waardoor afstemming met de provincie noodzakelijk is.
- Wanneer het studiegebied ingezet wordt voor woningbouw, zal dit naar verwachting tot een andere verdeling én een verhoging van verkeer in de kern leiden, ten opzichte van de woningbouwlocaties uit de Deelvisie Garderen aan de zuid-westzijde. Dit komt omdat het verkeer voornamelijk georiënteerd is op de A1. Verkeersonderzoek is nodig om dit te kunnen bevestigen.
- Herontwikkeling van de locatie ten zuidwesten van het studiegebied biedt een mogelijkheid voor een fiets- en voetgangersverbinding ter tussen de H.C. Bosstraat en de Wardborg. Een goede langzaamverkeersverbinding is randvoorwaardelijk voor een ontwikkeling in het studiegebied. Hiervoor is afstemming met De Wardborg noodzakelijk.
- Het studiegebied heeft een open karakter, als onderdeel zijnde van de Garderense enk. Met woningbouw in het studiegebied, gaat het waardevolle enkcomplex verloren. Bij een ontwikkeling is het zicht vanuit de omgeving een belangrijk aandachtspunt. Goede landschappelijke inpassing is een vereiste. Ook is het behoud van de groenstructuur langs de Koningsweg is een uitgangspunt bij ontwikkeling.

## 4. Lagenbenadering - occupatielaag

### Historische ontwikkeling

De cultuurhistorische waardenkaart gaf aan dat het landschap ter plekke van het studiegebied sterk lijkt op de situatie in 1850, een kwaliteit die het landschap grote zeggingskracht geeft. Als we de kaart van 1850 vergelijken met de huidige situatie dan klopt dat ook: de akkers, met houtsingels en bosstructuren zijn grotendeels nog intact.

De kaart van 1900 laat goed zien dat het studiegebied al lange tijd onderdeel van de Garderense enk is, een groot open akkercomplex rondom Garderen. Ten noorden van het studiegebied lag buurtschap Het Paleis en ten oosten landgoed 't Sol. De Koningsweg (destijds Zandweg) was een van de hoofdwegen richting het oosten.

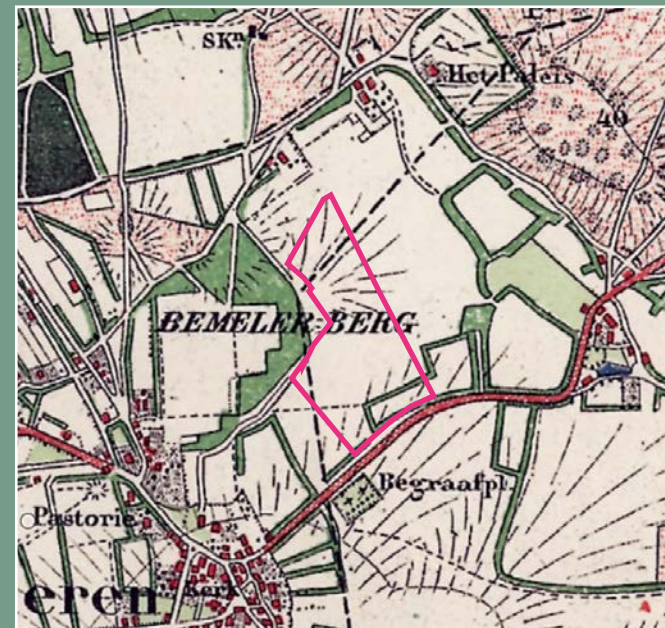
Op de kaart van 1980 is te zien dat Garderen zich uitbreid, onder andere richting het studiegebied. De uitbreidingen volgen grotendeels de radiale structuur van het dorp met bebouwing aan de linten. Het buurtje ten westen van het studiegebied, met ontsluitingsweg haaks op de Koningsweg, vormt daarop een uitzondering.

In de huidige situatie is te zien dat er naast dit woonbuurtje een nieuw bedrijf is gerealiseerd, dat nu de oostelijke dorpsrand van Garderen vormt. Tegenover dit bedrijf en dorpshuis De Wardborg ligt een begraafplaats, die in de loop der tijd is uitgebreid. Buurtschap Paleis en landgoed 't Sol zijn los blijven liggen van Garderen. Kenmerkend is dat het bos van de Bemelerberg altijd bewaard is gebleven.



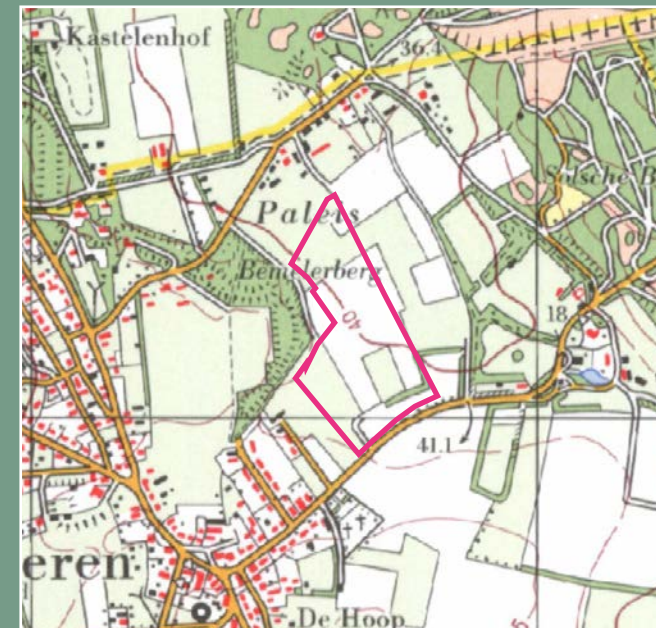
Uitsnede kaartbeeld rond 1850

- Studiegebied is onderdeel van de Garderense enk



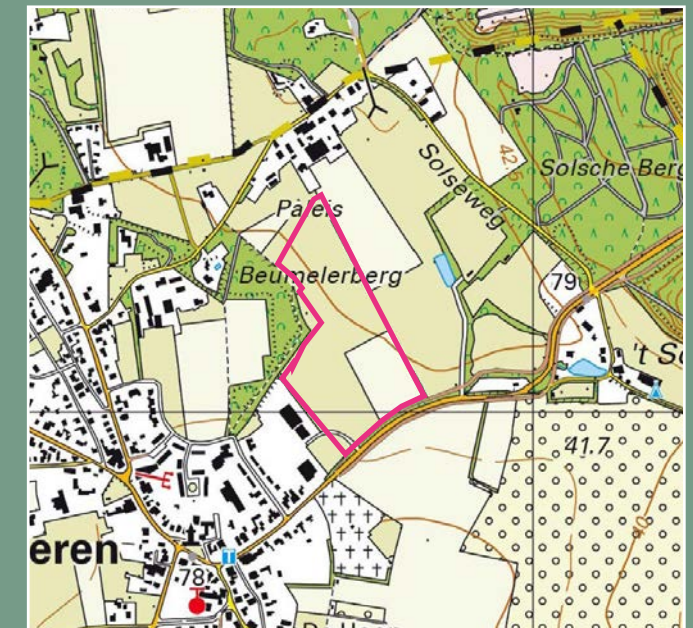
Uitsnede kaartbeeld rond 1900

- Relatief grootschalige pereclen
- Houtsingels rondom percelen



Uitsnede kaartbeeld rond 1980

- Lintbebouwing breidt zich uit langs de kenmerkende radiale wegenstructuur van Garderen
- Nieuw woonbuurtje ten westen van het studiegebied



Uitsnede kaartbeeld rond 2023

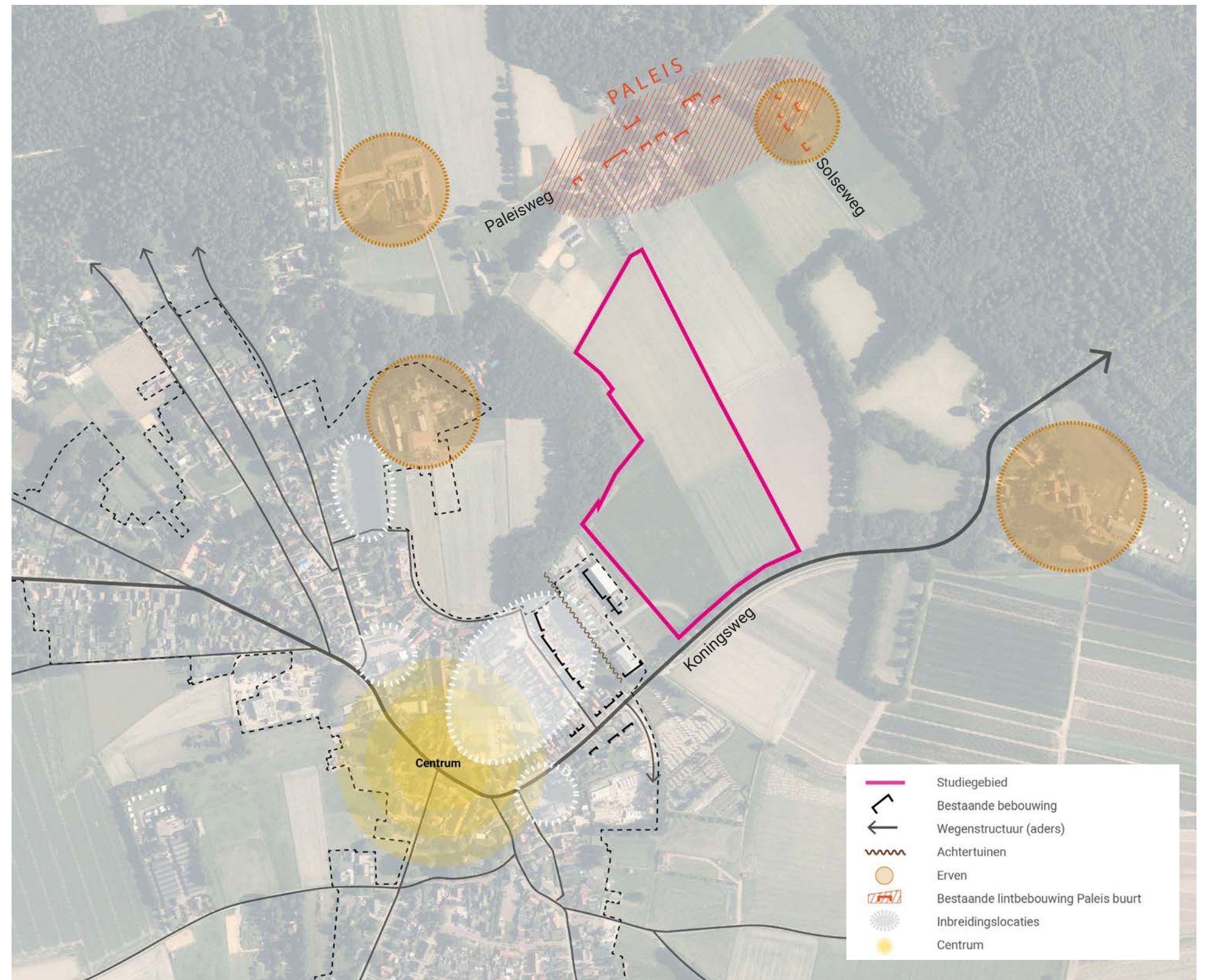
- Schaalvergroting, grotere kavels
- Nieuw bedrijfspand in het studiegebied

## Stedenbouwkundige structuren

Kenmerkend voor Garderen is de radiale wegenstructuur, met bebouwing aan de linten. Het studiegebied ligt aan de Koningsweg, een van de hoofdwegen van Garderen, nabij het hart van het dorp waar voorzieningen als horeca en detailhandel aanwezig zijn.

Het studiegebied grenst aan de zuid-westzijde aan de bestaande dorpskern, met grootschalige bebouwing van dorpshuis De Wardborg en de bedrijfsbebouwing van Van der Kolk. De woningen aan de Dr. H.C. Bosstraat, ten zuid-westen daarvan, grenzen met de achtertuin aan deze grootschalige bebouwing. De Woningstichting Barneveld heeft het voornemen deze woningen te slopen. Met de beoogde verplaatsing van school en herontwikkeling van het gebied worden deze woningen vervangen. Ook zien de woningstichting Barneveld en ontwikkelaar van de Kolk kansen voor de huisvesting van de Prins Bernharschool en herontwikkeling van het voormalige bedrijfspand van Van der Kolk. Het ontwerp voor de locatie wordt momenteel opgesteld.

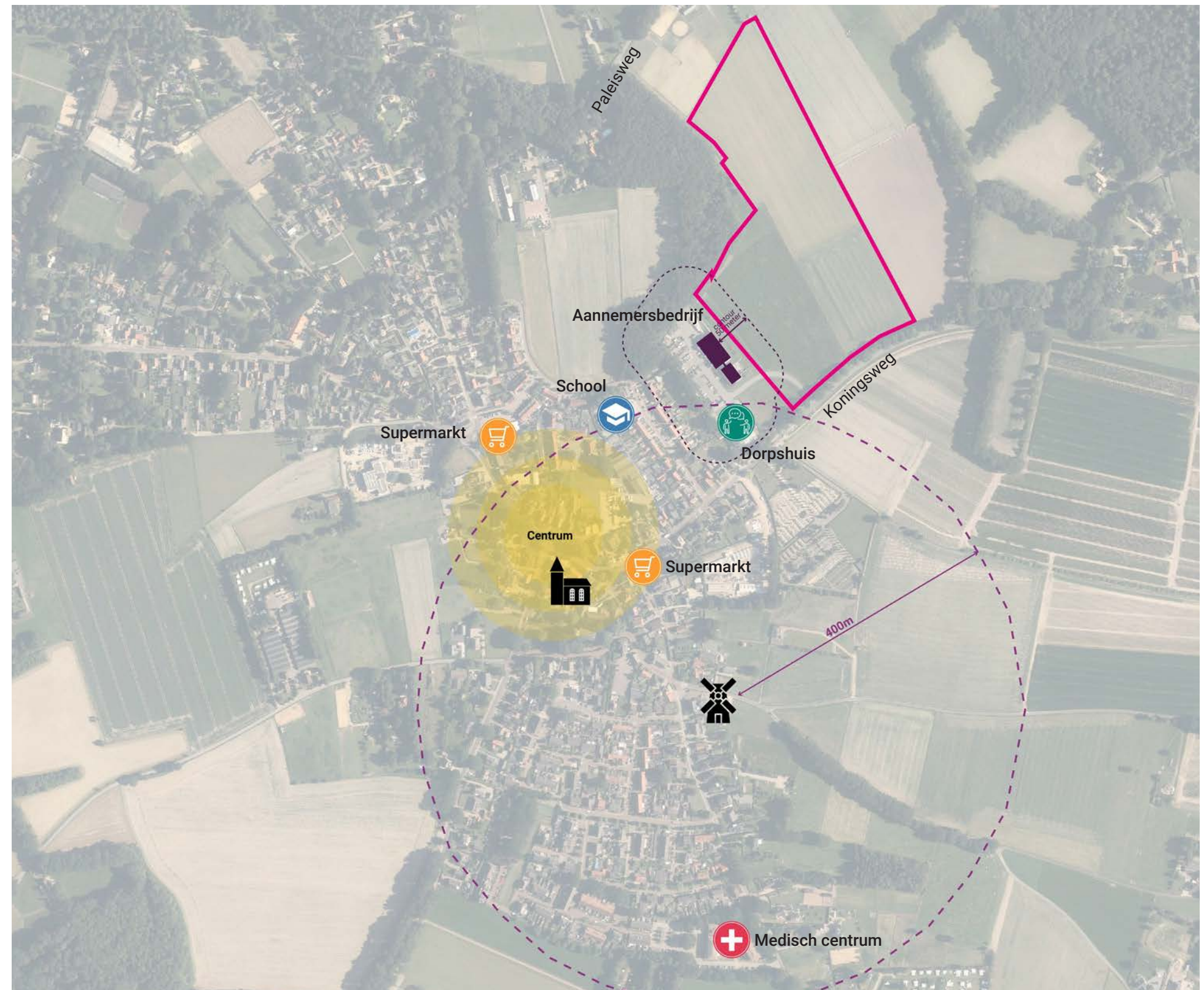
Aan de noord- en oostzijde van het perceel is een cluster van lintbebouwing aanwezig, genaamd Buurtschap Paleis. Dit buurtschap ligt vrij in het landschap. De afstand van het studiegebied tot het buurtschap is slechts 50-100 meter. Verder liggen er enkele erven verspreid in het landschap.



Analyse stedenbouwkundige structuren

### Functionele structuur en voorzieningen

Rondom het studiegebied zijn verschillende voorzieningen en functies aanwezig. Direct naast het studiegebied ligt dorpshuis De Wardborg. In de kern van Garderen zijn twee supermarkten aanwezig, waarvoor onderzocht zal worden of ze op een nieuwe locatie kunnen doorontwikkelen. De locaties komen dan vrij als inbreidingslocaties. De bestaande basisschool aan de Doctor H.C. Bosstraat wordt in de toekomst ook een inbreidingslocatie en binnen de totale herontwikkeling voorzien van een nieuwe plek. Daarnaast ligt er in het zuiden van Garderen een medisch centrum. In het studiegebied ligt een aannemersbedrijf. Het bestemmingsplan voor de realisatie van dit bedrijf is begin 2013 vastgesteld en in 2015 is er gebouwd. Het bedrijf heeft een potentiële hindercontour van 50 meter, waarin niet gebouwd mag worden.



Analyse functionele structuren en voorzieningen

## Conclusie occupatielaag

- Het oorspronkelijke landschap van 1850 is in het studiegebied nog grotendeels in tact. Met woningbouw in het studiegebied, verdwijnt dit oorspronkelijke landschap.
- Het studiegebied grenst aan de zuid-westzijde aan de bestaande dorpskern. Het gebied rondom de H.C. Bosstraat zal herontwikkeld worden. Dit biedt dit kansen om een goede secundaire (langzaam-)verkeersverbinding van en naar het studiegebied.
- Afstand houden tot het buurtschap Paleis is belangrijk om het buurtschap vrij in het landschap te houden. Bij woningbouw in het plangebied wordt deze afstand tot het buurtschap kleiner.
- Nabij het studiegebied liggen verschillende voorzieningen (dorpshuis, school en supermarkten). Bij woningbouw in het studiegebied is de aanwezigheid van deze voorzieningen een meerwaarde.
- Het aannemersbedrijf in het studiegebied heeft een hindercontour. De aan te houden afstand tussen het bedrijf en de mogelijke woningen is dan zodanig groot, dat de ontwikkeling te ver van de kern af komt te liggen om tot een zorgvuldige dorpsuitbreiding te kunnen komen.

# Conclusie

Het studiegebied maakt onderdeel uit van de Garderense Enk en valt onder ‘zeer hoog gewaardeerde landschappen’: landschappen die nog sterk lijken op de situatie van 1850 en mede daardoor zeer hoge cultuurlandschappelijke waarden vertegenwoordigen. De analyse van de historische ontwikkeling bevestigt dit ook en laat zien dat het studiegebied nog een ‘gaaf’ karakter heeft. De open akkerpercelen zijn omsloten door het bos van de Beumelerberg en houtsingels langs de percelen, wat bijdraagt aan het unieke karakter van de Garderense Enk. Over de percelen zijn mooie zichtlijnen aanwezig, het glooiende karakter van het gebied draagt daar ook aan bij. In de totstandkoming van de Deelvisie Garderen is bij het aanwijzen van uitbreidingsrichtingen voor woningbouw rekening gehouden met de aanwezige (cultuur)landschappelijke waarden rondom Garderen. De aangewezen locaties in de deelvisie vertegenwoordigen dan ook geen (hoge) (cultuur)landschappelijke waarden. Het is vanuit deze beleidslijn dan ook niet voor de hand liggend om het studiegebied tot ontwikkeling te brengen voordat de eerder aangewezen locaties ontwikkeld zijn.

## Antwoord op de punten uit de motie

In de motie worden verschillende mogelijke voordelen van de beoogde locatie benoemd. Hieronder is per aspect een reactie op basis van de analyse geformuleerd.

### A. Geeft mogelijkheid tot het bouwen van grotere aantallen woningen. Daardoor is een betere mix, zoals gewenst in Garderen, te realiseren.

- Het studiegebied heeft een omvang van ca. 7 hectare, rekening houdend met de aanwezige milieucontour binnen het studiegebied. De uitbreidingslocaties in de deelvisie Garderen zijn gezamenlijk ca. 12 hectare. Het studiegebied volstaat qua omvang dus niet als alternatieve locatie voor de locaties uit de deelvisie, om grotere aantallen te kunnen bouwen. Zeker wanneer er op deze locatie in overgang naar het landschap lagere dichtheden gerealiseerd worden,

om de ontwikkeling goed landschappelijk in te kunnen passen. De locatie voorziet daarbij dus ook niet in het realiseren van een betere mix.

- Indien vanuit een bredere belangenafweging blijkt dat deze locatie noodzakelijk is voor de woningbehoefte in Garderen, dan komt dan excentrisch van het dorp te liggen, vanwege de aanwezige milieucontour.

### B. Geeft mogelijkheid de inbreiding op locatie Doctor H.C. Bosstraat in samenhang te realiseren.

- De herontwikkeling van het gebied aan de H.C. Bosstraat biedt inderdaad kansen om in samenhang te realiseren, maar niet gelijktijdig. De plannen voor de H.C. Bosstraat liggen er namelijk al.
- De herontwikkeling van het gebied aan de H.C. Bosstraat biedt mogelijkheden om een goede (langzaam-)verkeersverbinding te maken vanaf de H.C. Bosstraat naar het studiegebied. Een belangrijk en groot aandachtspunt bij een eventuele ontwikkeling aan de westzijde van het studiegebied is echter de aanwezigheid van het bestaande bedrijf met hindercontour. De aan te houden afstand tussen het bedrijf en de mogelijke woningen is dan zodanig groot, dat de ontwikkeling te ver van de kern af komt te liggen om tot een zorgvuldige dorpsuitbreiding te kunnen komen. Dit betekent dat een bedrijfsbeëindiging randvoorwaardelijk is om woningbouw op deze locatie te kunnen realiseren.

### C. Creëert synergie met de te realiseren school. Jongere gezinnen vestigen zich voornamelijk in deze hoek van het dorp.

- De nieuwe school komt dicht bij het studiegebied te liggen. Dat is inderdaad aantrekkelijk voor jonge gezinnen.

### D. Versterkt de locatie van Dorpshuis De Wardborg, nu nog aan de rand van het dorp.

- Door woningbouw ten oosten van de Wardborg komt het dorpshuis centraler te liggen, wat de functie van het dorpshuis kan versterken.

### E. Versterkt eventuele vestiging van een supermarkt in dit gebied.

- Het studiegebied ligt in nabijheid van het centrum van Garderen en aan een van de uitvalswegen die geschikt is benoemd is voor een supermarkt in de deelvisie Garderen. Vanuit die optiek is deze locatie geschikt als supermarktlocatie. Echter zijn met een herontwikkeling mét supermarktfunctie dezelfde conclusies uit de lagenbenadering van toepassing als zonder supermarktfunctie, namelijk dat het studiegebied onderdeel is van een cultuur-landschappelijk waardevol gebied dat aangetast zal worden met een ontwikkeling.

### F. Geeft uitdagingen voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van het landschap, deze zal naar beneden moeten worden bijgesteld.

- Er is beleid vastgesteld waarin de cultuur-landschappelijke waarde van het gebied is vastgesteld. Lokale, maar ook hogere overheden, hebben dit beleid, dus dat zal vragen om flinke argumentatie om dit naar beneden bij te stellen. Het bijstellen zal gevolgen hebben voor de gaafheid van het landschap, en op grote weerstand bij hogere overheden stuiten.

### G. Geeft minder verkeersbelasting in het centrum van het dorp.

- Wanneer het studiegebied ingezet wordt voor woningbouw, zal dit naar verwachting tot een andere verdeling én een verhoging van verkeer in de kern leiden, ten opzichte van de woningbouwlocaties uit de Deelvisie Garderen aan de zuid-westzijde. Dit komt omdat het verkeer voornamelijk georiënteerd is op de A1. Verkeersonderzoek is nodig om dit te kunnen bevestigen.

### Andere locaties:

### H. Geven beperkt ruimte tot realiseren van grotere aantallen woningen.

- De gemeente Barneveld heeft de ambitie om 300 woningen te realiseren voor de periode 2021-2040. Met de mogelijkheden die de inbreidingslocaties bieden blijft er een opgave over voor 135 tot 150 woningen. In de praktijk is de ervaring dat niet alle locaties (volledig)

ontwikkeld (kunnen) worden. Daarom zien we mogelijkheden om in onze plancapaciteit ruimte te bieden voor 20% extra planvoorraad. Dit komt neer op een opgave van circa 165 tot 185 woningen. De locaties in de deelvisie voorzien in deze behoefte.

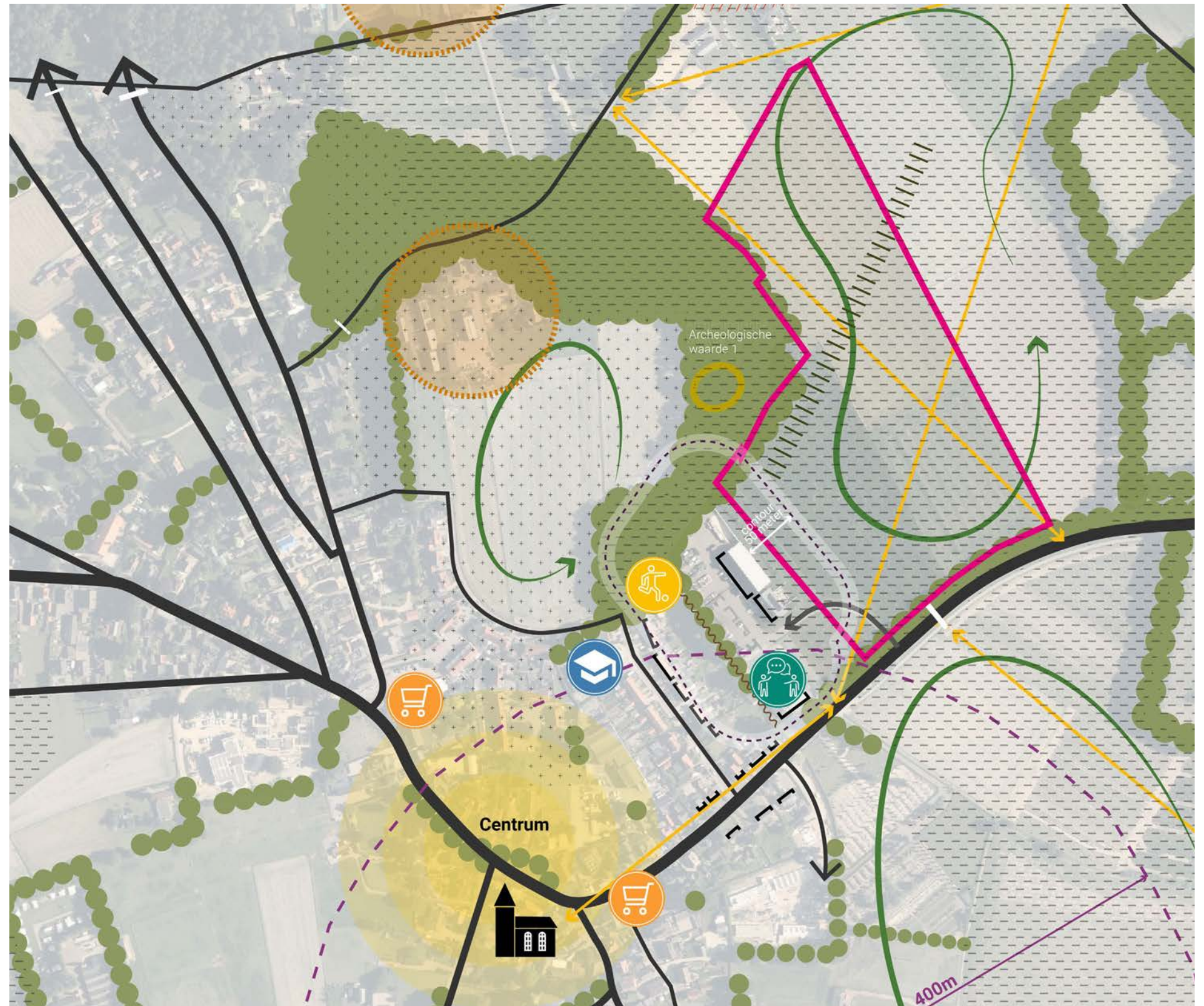
- De aangewezen locaties in de deelvisie zijn inderdaad kleiner dan het studiegebied, maar zijn qua omvang wel passend bij de maat en schaal van het dorp.

**I. Hebben slechtere infrastructurele ontsluitingsmogelijkheden. In het bijzonder zijn wij bezorgd over de aansluiting Hoge Boeschoterweg op de Hogesteeg bij toenemende verkeersintensiteit.**

- De gemeente geeft aan verschillende maatregelen te treffen om het doorgaand verkeer (een groot deel van het verkeer in Garderen) te verminderen en andere maatregelen te treffen. Daarmee zijn de ambities uit de Deelvisie Garderen naar idee van de gemeente haalbaar.
- Voor het studiegebied gelden ook aandachtspunten. Een nieuwe aansluiting op de Koningsweg is mogelijk, mits hiervoor een robuuste aansluiting wordt gerealiseerd. Dit zal echter ten koste gaan van de aanwezige boomstructuur. Het gaat hierbij om een provinciale weg, waardoor afstemming met de provincie noodzakelijk is.

**Legenda**

|  |                           |  |                                              |
|--|---------------------------|--|----------------------------------------------|
|  | Studiegebied              |  | Centrum                                      |
|  | Bestaande bebouwing       |  | Voetbalveldje                                |
|  | Bestaande groenstructuren |  | Dorpshuis                                    |
|  | Radiale wegenstructuur    |  | Bestaande school                             |
|  | Bebouwde kom grens        |  | Bestaande supermarkt                         |
|  | Zichtlijnen               |  | Bestaande erven                              |
|  | Open ruimte               |  | Archeologische waarde 1                      |
|  | Droogdal                  |  | Milieucontour 50 meter aannemersbedrijf b.o. |
|  | Molen en molenbiotop      |  | > 1000 m² met werkplaats                     |
|  | Bestaande bebouwing       |  | Cultuurlandschappelijke waarde 5             |
|  | Achtertuinten             |  | Cultuur landschappelijke waarde 4            |
|  | Kerk                      |  |                                              |



Conclusiekaart studiegebied noordoost