gemeente Barneveld



Garderen

Deelvisie woningbouw en supermarkten

27 mei 2024

Colofon

Titel:	Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen
Opdrachtgever:	Gemeente Barneveld
Projectnummer:	230199
Status:	Vaststelling
Datum:	27 mei 2024

SAB

Frombergdwarsstraat 54
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

Gemeente Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63, 3770 AB Barneveld

T: 14 0342
I: www.barneveld.nl

Inhoud

1. Inleiding 4

Waarom deze visie? 4
Doel van deze visie 5
Relatie met Omgevingsvisie en Dorpsperspectief 5
Status van deze visie 5
De totstandkoming van de visie 5
Leeswijzer 5

2. De karakteristieken van Garderen 6

Bijzondere landschaps- en natuurkwaliteiten 6
Nadere analyse landschaps- en natuurkwaliteiten 8

3. De opgaven voor Garderen 10

Ontwikkeldoelen van het landschap 10
Woningbouw 10
Supermarkten 11

4. Visie 12

Ontwikkelperspectief 12
Inbreidingslocaties 12
Visie op uitbreidingslocaties 14
Zoekgebied West 16
Zoekgebied Zuid 18
Zoekgebied Noord 20
Afwegingskader nieuwe supermarkt 22

Bijlagen: referentie woonmilieus 23

Landelijk dorps - Boerenerf Garderen 24
Landelijk dorps - Nelson Mandelahof Ermelo 25
Landelijk dorps - Beekvallei Lieren 26
Erfwonen - Knooperf de Veldboer Langeveen 27
Centrum dorps - Het Wijntje Voorthuizen 28
Boswonen - Kerckebosch Zeist 29



1. Inleiding

Waarom deze visie?

Aan de noordoostzijde van de gemeente Barneveld ligt de kern Garderen. Garderen staat bekend als een prachtige agrarische enclave op de Veluwe met een grote recreatieve aantrekkingskracht. Mede door de sterke toeristische en recreatieve sector in en rondom Garderen is het een levendige kern met verschillende voorzieningen. De Gardereen woont er met veel plezier en is trots op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Tegelijkertijd staat de vitaliteit van Garderen onder druk. Demografisch gezien is Garderen vergrijsd: er wonen relatief veel ouderen in het dorp. Het huidige woningbestand helpt daar niet bij. De woningvoorraad is namelijk te eenzijdig en bevordert een kwetsbare demografische opbouw, want door een gebrek aan betaalbare woningen is er maar beperkte woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen. Zij gaan daardoor buiten Garderen op zoek naar een woning wat zorgt voor een ontgroening van het dorp. We zien dat voornamelijk (oudere) mensen van buiten het dorp zich in Garderen vestigen. Dit alles maakt dat de sociale samenhang en cohesie van de hechte gemeenschap onder druk staan. Er zijn steeds minder dragende mensen voor bijvoorbeeld het verenigingsleven en andere belangrijke voorzieningen, zoals de basisschool.

Kortom: een (gestage) groei van het aantal (jonge) inwoners is van belang om een vitale dorpskern richting de toekomst te kunnen blijven. De groei is mede noodzakelijk voor het behouden van het draagvlak van de aanwezige voorzieningen en de sociale samenhang. Daarbij is het ook van belang om de ‘juiste’ woningen te realiseren en aandacht te hebben voor de lokale woonbehoefte. Door het dure wonen op de Veluwe en migratie van buitenaf kunnen de ‘eigen’ inwoners momenteel namelijk moeilijk een woning vinden. Zeker de jongere inwoners zijn nodig om het dorpse leven met voorzieningen overeind te kunnen houden.

De gemeente Barneveld heeft in het kader van het proces van de omgevingsvisie de wens uitgesproken om in de gemeente 8.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2021 - 2040, waarvan 300 woningen voor Garderen. Garderen is binnen de gemeente Barneveld de enige kern die wel een woonbehoefte heeft, maar geen beleid heeft om daarin te voorzien. Daarom is er zowel vanuit het dorp als vanuit de politiek de wens om daar met voorliggende visie invulling aan te geven. Omdat de supermarkten in Garderen plannen hebben tot doorontwikkeling en er in het dorp de wens leeft om in plaats van twee kleinere supermarkten één grote supermarkt te hebben, is het van belang dat vanuit het oogpunt van vitaliteit voor een dergelijke basisvoorziening ook duidelijke beleidsmatige randvoorwaarden in deze visie worden geformuleerd.



De groeiopgave om Garderen vitaal te houden en de aanwezige landschaps- en natuurwaarden staan in zekere zin op gespannen voet met elkaar. Dat maakt dat het wenselijk en noodzakelijk is om een integrale deelvisie op de opgaven voor wonen en supermarkten te hebben.

Doel van deze visie

Garderen richting de toekomst behouden als vitale dorpskern, dat is het doel van deze deelvisie. Om dit doel te kunnen bereiken is het noodzakelijk om kaderstellende uitspraken te doen over het ontwikkelingsperspectief van Garderen wat betreft woningbouw en supermarkten. Daarbij hebben we ook oog voor het behouden en beschermen van de kenmerkende landschaps- en natuurwaarden van Garderen. Deze visie geeft dan ook antwoord op vragen als: Waar behouden we de kernkwaliteiten van Garderen? Waar is ruimte voor ontwikkeling? Aan welke voorwaarden moet een ontwikkeling voldoen?

Specifiek voor wonen geeft deze visie duidelijkheid hoe we de genoemde 300 woningen gaan realiseren (inbreiding en uitbreiding) en waar we dat gaan doen, zowel binnen de kern als aan de randen van Garderen. We geven daarbij richting aan wenselijke woonmilieus. Vanuit het oogpunt van vitaliteit kijken we daarbij op welke manier we op een passende manier de woningvoorraad divers kunnen maken en kunnen bouwen voor de specifieke doelgroepen die nodig zijn voor een vitaal Garderen*. Op basis van de woonmilieus kan een inschatting gemaakt worden van mogelijke aantallen wooneenheden en randvoorwaarden voor de uitbreiding van Garderen. Ook wordt inzicht gegeven in de kansen en mogelijkheden die inbreidingslocaties in Garderen bieden.

Voor supermarkten geeft de visie ook een kader. Beide supermarkten hebben plannen tot doorontwikkeling. Tegelijkertijd is de ruimte tot ontwikkeling op de huidige locaties van beide supermarkten zeer beperkt. Met deze visie willen wij duidelijkheid bieden welke mogelijkheden wij zien voor hervestiging van een supermarkt rondom Garderen. Hiervoor presenteren we in deze visie een afwegingskader. Dit kader geeft weer waar een toekomstbestendige supermarktlocatie in Garderen in ieder geval aan moet voldoen.

Bij het presenteren van deze mogelijkheden wordt ook duidelijkheid gegeven over de karakteristiek van Garderen; op welke manier geven we verder richting aan de toekomst van Garderen zonder daarbij afbreuk te doen aan de kernkwaliteiten? Ofwel: hoe kunnen we de ontwikkelingen in en rondom het dorp realiseren én de karakteristieken en kwaliteiten behouden? Daarmee geeft deze deelvisie zicht hoe we samenhangende keuzes maken en bieden we perspectief voor de toekomst van Garderen als vitaal dorp.

** De gemeente Barneveld gaat separaat aan deze visie aan de slag gaat met een gemeentebreed woningbehoefte-onderzoek, waarbij deze componenten nader onderzocht worden.*

Relatie met Omgevingsvisie en Dorpsperspectief

Voorafgaand aan deze deelvisie heeft Plaatselijk Belang Garderen een ‘Dorpsperspectief Garderen 2030-2040’ opgesteld. In dit perspectief wordt het doel geformuleerd dat Garderen toekomstbestendig en vitaal moet blijven. Daarvoor is groei, met name in sociale huurwoningen en betaalbare koop nodig om jongeren en jonge gezinnen een plek te bieden. Ook is er behoefte aan seniorenwoningen, zodat er doorstroming kan zijn. Daarmee wil het Plaatselijk Belang de dubbele vergrijzing tegengaan.

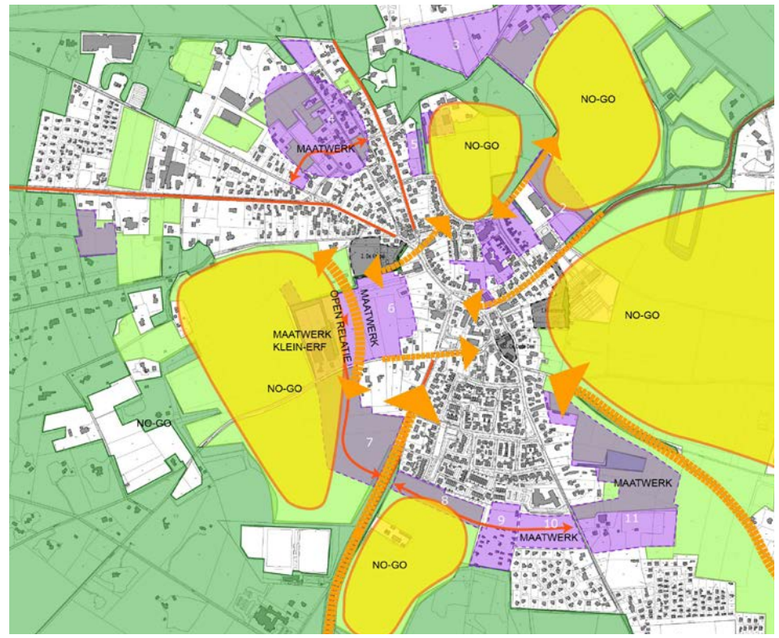
De gemeente Barneveld is bezig met het formuleren van een visie op de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Dit gebeurt in de Omgevingsvisie. Deze visie bevat voor de hele gemeente ambities, doelen en richtinggevende keuzes wat betreft de fysieke leefomgeving. Daarbij is ook aandacht voor de verschillende gebieden en kernen die de gemeente rijk is. Daar waar nodig zal de omgevingsvisie (op delen) verder uitgewerkt worden in deelvisies en/of programma’s. Deze deelvisie voor Garderen is één van deze visies, die vanwege urgentie vooruitloopt op het omgevingsvisieproces.

Status van deze visie

Op dit moment vigeert de ‘Structuurvisie kernen Barneveld 2022’ en zijn we aan de slag met de Omgevingsvisie die deze structuurvisie moet vervangen. De structuurvisie voorziet niet meer in uitbreidingslocaties. Deze deelvisie vult dat gat vooruitlopend op de Omgevingsvisie. Daarnaast werkt het aanvullend op de structuurvisie als het gaat om beleidsuitspraken over inbreiding en supermarkten. De deelvisie gaat straks op in de Omgevingsvisie en kan worden beschouwd als een gebiedsgerichte en thematische uitwerking.

De totstandkoming van de visie

Nadat in 2022 Plaatselijk Belang Garderen een dorpsperspectief heeft opgesteld ontstond zowel vanuit het dorp als vanuit het gemeentebestuur de wens voor voorliggende deelvisie. Een afvaardiging vanuit het dorp Garderen vulde de rol van klankbordgroep in, die gedurende het hele proces heeft meegedacht over de inhoud van de visie. Als gemeente hebben we mede op basis van deze input bij welke stap besluiten genomen om tot voorliggende visie te komen. Met de klankbordgroep hebben we onder meer gesproken over wat vitaliteit is voor een kern als Garderen, waar de knelpunten zitten voor Garderen, wat er nodig is om Garderen vitaal te krijgen en welke rol woningbouw daar in kan spelen. Vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse zijn de waarden en kwaliteiten van Garderen bepaald. Vervolgens is vanuit deze waarden en kwaliteiten én de opgaven voor Garderen toegewerkt naar een ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief tast af waar in en



Ontwikkelperspectief dat gebruikt is als vertrekpunt voor voorliggende visie

rondom Garderen mogelijkerwijs kansen liggen voor ontwikkeling, maar ook waar de wens is om het landschap te behouden en ontwikkelingen niet mogelijk te maken. Bij het ontwikkelperspectief is een groslijst van mogelijke ontwikkellocaties gemaakt. Deze groslijst is met de klankbordgroep besproken. Dat geldt ook over de toekomst van de supermarkten. De input vanuit de groslijst heeft vervolgens geleid tot een verdere verfijning in de vorm van een lijst met een aantal voorkeurslocaties voor woningbouw en wensen en ideeën voor een geschikte supermarktlocatie. Dit resultaat is opnieuw besproken met de klankbordgroep, waarna is toegewerkt naar voorliggende visie. Op deze manier is de visie samen met het dorp stap voor stap vormgegeven. De visie heeft de formele procedure doorlopen. Dat betekent dat de visie ter inzage is gelegd, zodat een ieder een reactie op de visie heeft kunnen geven. In de bijgevoegde nota zienswijzen zijn de reacties opgenomen en beantwoord. Tevens is hier terug te lezen op welke punten de visie nog is aangepast/aangevuld, waarna het door de raad is vastgesteld.

Leeswijzer

Na dit eerste, inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de karakteristieke kenmerken van Garderen besproken. Het derde hoofdstuk gaat in op de opgaven voor Garderen. Tot slot wordt de visie in het vierde en laatste hoofdstuk gepresenteerd. In de bijlagen bij deze visie zijn enkele referentieprojecten opgenomen die zijn gebruikt bij de totstandkoming van deze visie.

2. De karakteristieken van Garderen

Bijzondere landschaps- en natuurkwaliteiten vastgelegd in beleid

Garderen is een prachtige agrarische enclave op de Veluwe. Het dorp heeft dan ook een bijzondere landschappelijke en natuurlijke context. Rondom het dorp zijn namelijk tal van kwaliteiten en waarden op het gebied van landschap en natuur terug te vinden, die door verschillende overheden ook beleidsmatig zijn vastgelegd. De kaart op pagina 7 geeft dit weer.

Natura 2000

Zo maakt Garderen onderdeel uit van de Veluwe. De Veluwe vormt de groene long van Nederland en is het grootste Natura 2000-gebied van ons land. De bosgebieden rondom Garderen maaken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied. De gebieden zijn daarmee beschermd, ook voor negatieve invloeden van buitenaf, maar vormen ook een grote aantrekkingskracht voor toeristen en recreanten.

Gelders Natuur Netwerk (GNN)

De bossen rondom Garderen kennen naast de status als Natura 2000-gebied ook een rol binnen het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk vormt een samenhangend netwerk binnen de provincie Gelderland, gevormd door bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Met deze gronden zet de provincie in op het veiligstellen van ecosystemen met de daarbij behorende soorten. Ruimtelijke ontwikkelingen op deze gronden zijn alleen toegestaan als ze niet zorgen voor aantasting van de aanwezige kernkwaliteiten.

Groene Ontwikkelingszone (GO)

Aanvullend op het Gelders Natuurnetwerk kent de provincie Gelderland ook de Groene Ontwikkelingszone. Deze gronden kennen veelal geen natuurbestemming, maar zijn ruimtelijk wel vervlochten met het Gelders Natuurnetwerk. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelingszone worden wel mogelijk gemaakt, mits daarbij ook sprake is van een versterking van de kernkwaliteiten.

Nationaal landschap buiten het GNN of GO

De meer agrarische gronden direct rondom Garderen zijn door de provincie 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 ze hier gerealiseerd kunnen worden, mits deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Rondom Garderen worden deze kernkwaliteiten voornamelijk gevormd door de waardevolle open essen en de afwisseling van grootschalig bos en kleinschalige, open landbouwgronden (mozaïek).

Cultuurlandschappelijke waarden

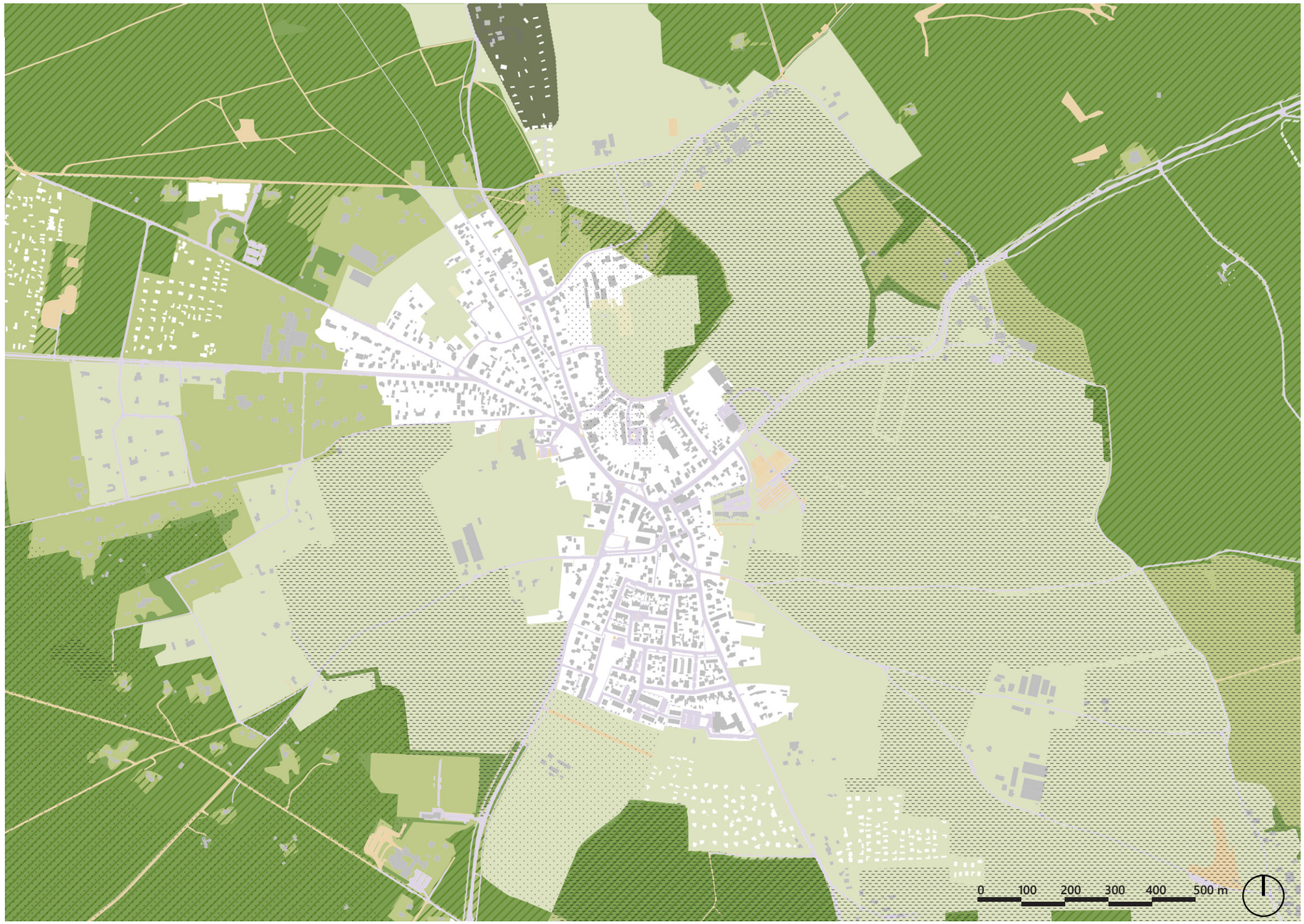
De gemeenteraad van Barneveld heeft in 2018 de ‘Notitie Cultuurhistorisch beleid’ vastgesteld. Deze notitie bevat onder meer een waarderingskaart met de cultuurlandschappelijke waarden van gronden in de gemeente. Zeer hoog gewaardeerde landschappen zijn op de waarderingskaart aangewezen met een waarde 5. Van deze gronden wordt gesteld dat ze beschermd zouden moeten worden vanwege de bijzondere kwaliteiten die ze vertegenwoordigen. Hoog gewaardeerde landschappen zijn getypeerd als waarde 4. Wanneer deze gronden direct grenzen aan zeer hoog gewaardeerde landschappen geldt ook dat ze beschermd moeten worden.

De resultaten van de gemeentelijke waarderingskaart laten een verdere verfijning zien van de landschappelijke waarden rondom Garderen. Niet alle gronden met de status Nationaal Landschap worden daarbij als (zeer) hoog gewaardeerde landschappen gezien.



Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuurlandschappelijke waarde 4



Beleidskaart: Beschermingsstatus van verschillende landschappen rondom Garderen

Nadere analyse landschaps- en natuurkwaliteiten

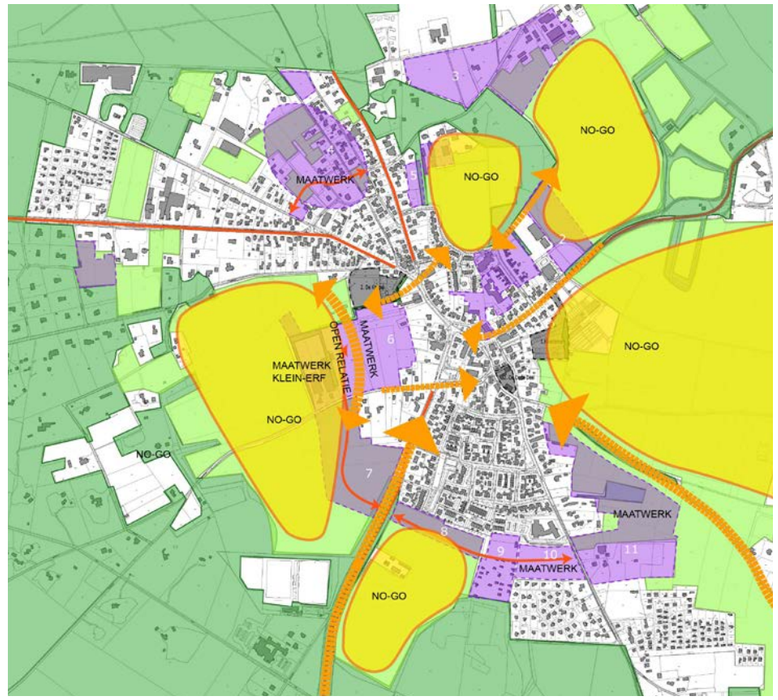
De essentiële elementen die samen de ruimtelijke karakteristiek van Garderen bepalen zijn – zoals voorgaande paragraaf liet zien – beleidsmatig vastgelegd. Daaruit blijkt dat praktisch het gehele buitengebied van Garderen beleidsmatig is ingekleurd als waardevol.

Maar 'in het veld' zijn nog veel meer kenmerken te zien die de identiteit van Garderen als dorp in het essenlandschap bepalen. Een uitgebreide veldanalyse heeft inzicht gegeven in deze kenmerken en fungeerde tevens als 'check' of datgene wat in het beleid is vastgelegd, ook daadwerkelijk in het veld te ervaren is. Alle dorpsranden zijn onderzocht op aspecten als openheid, beslotenheid, kenmerkende hoogteverschillen, zichtlijnen en zichtblokkades. De veldanalyse leidde tot een overzicht van open en besloten waardevolle landschappen rondom Garderen. Niet per definitie beleidsmatig vastgelegd, maar wel van grote waarde voor (het behoud van) de ruimtelijke karakteristiek van Garderen.

De grote open enclaves tussen Garderen en de bos- en heigebieden van de Veluwe vormen een bijzondere kwaliteit. Het zijn waardevolle historische open gebieden te midden van het dichte bos. Op diverse plekken is de openheid door lange zichtlijnen nog goed te ervaren. De hoogteverschillen tonen de escomplexen in het landschap. Het dorp is langzaamaan getransformeerd van een agrarisch dorp naar een dorp met een grote toeristische functie, die ook tot uiting komt in de recreatieve voorzieningen rondom Garderen.

Een ander kenmerk van een typsich esdorp is de radiale wegenstructuur, die ook in Garderen goed is terug te vinden. Langs deze wegen is lintbebouwing gegroeid. Van origine liggen de boerderijen met de voorkanten naar deze wegen en met de achterkanten naar de es. De oorspronkelijke wegen richting Uddel (noordoost) Oud Milligen (zuidoost) en Putten (noordwest) zijn nog altijd herkenbaar in de ruimtelijke structuur. Dat geldt ook voor de Hogesteeg (zuidwest). Daar waar de wegen min of meer bij elkaar samen komen is het hart van het dorp – en daarmee de voorzieningen – te vinden. De molen en de hervormde kerk vormen lokale bakens in het dorp. Doordat ze goed zichtbaar zijn over de open velden vormen het belangrijke oriëntatiepunten voor Garderen.

De veldanalyse vormde de basis voor een ontwikkelperspectief. Dit tast af waar in en rondom Garderen mogelijkerwijs kansen liggen voor ontwikkeling, maar ook waar de wens is om het landschap te behouden en ontwikkelingen niet mogelijk te maken. Bij het ontwikkelperspectief is een groslijst van mogelijke ontwikkellocaties gemaakt, die met de klankbordgroep is besproken. Samen met de opgaven voor Garderen (hoofdstuk 3) is dit het vertrekpunt is geweest voor de totstandkoming van het visiebeeld (hoofdstuk 4).



Ontwikkelperspectief dat gebruikt is als vertrekpunt voor voorliggende visie





Landschapsinventarisatie in het veld

Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Recreatiewoningen
- Bestaande houtsingel
- Bosje buiten Natura 2000, GNN of GO
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Molenbiotoop
- Oriëntatiepunt



Combinatiekaart: beleid en veldinventarisatie komen hier samen en tonen de landschappelijke karakteristiek van Garderen en omgeving

3. De opgaven voor Garderen

Woningbouw

De gemeente Barneveld heeft in het kader van het proces van de omgevingsvisie de wens uitgesproken om 8.000 nieuwe woningen in de gemeente te realiseren in de periode 2021 - 2040. Voor Garderen komt dit neer op het toevoegen van circa 300 nieuwe woningen in de periode 2021 - 2040. Hiermee wil de gemeente Barneveld de vitaliteit van de kernen richting de toekomst garanderen. De opgave qua woningbouw ligt er ook in om dat zo veel mogelijk te doen zonder geweld te doen aan de wezenlijke kwaliteiten van Garderen en haar omgeving. Daarbij zetten we in op inbreiding én uitbreiding.

Voldoende woningen is één aspect van de opgave, maar belangrijk is ook dat ze moeten leiden tot het huisvesten van de juiste doelgroepen. Kwalitatief gezien ligt er daarom een opgave om met name te bouwen voor jongeren en jonge gezinnen uit Garderen in de vorm van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Zo zetten we in op vergroening en verlaging van de gemiddelde leeftijd. Daarnaast is het voor het op gang brengen van doorstroming wenselijk om te bouwen voor ouderen in de vorm van levensloopbestendige (senioren)woningen.

Het is belangrijk om de nieuwe woningen richting 2040 gefaseerd en gedoseerd te realiseren, zodat op deze manier de lokale markt ook goed kan worden bediend en we zo veel mogelijk voor de eigen inwoners bouwen. Gedacht wordt om circa 15 woningen per jaar te realiseren zodat op deze manier de focus kan worden gelegd op de lokale behoefte. Waar nodig worden hier ook contractuele afspraken met initiatiefnemers over gemaakt.





Recente nieuwbouw in Garderen

Supermarkten

In Garderen zijn momenteel twee supermarkten te vinden, namelijk de Coop op de hoek Speulderweg/Dorpsstraat en de SPAR op de hoek Smidstraat/ Koningsweg. De Coop heeft momenteel ongeveer 600 m^2 winkelvloeroppervlak en de SPAR 330 m^2 winkelvloeroppervlak. Het zijn daarmee kleine supermarkten in vergelijking tot kernen in de omgeving. Daar is sprake van een volledi ger supermarkt aanbod. De supermarkten in Garderen vervullen door het ruime aanbod in de omgeving primair een lokale functie.

Om meer inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van deze supermarktstructuur is in opdracht van de gemeente een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Het DPO (DTNP, 2023) laat zien dat er in Garderen in de toekomst geen marktruimte is voor de twee supermarkten in de huidige vorm. Ingeschat wordt dat één moderne supermarkt (900 - 1.000 m^2 winkelvloeroppervlak) mogelijk is. Daarbij wordt wel als voorwaarde gesteld dat deze supermarkt goed bereikbaar moet zijn en ervoor moet zorgen dat de inwoners uit Garderen hun boodschappen (meer) in het dorp doen. De nieuwe locatie heeft bij voorkeur een goede verbinding (voor voetgangers en fietsers) met de Dorpsstraat, zodat combinatiebezoek zo veel mogelijk kan worden gefaciliteerd. Het ruimtebeslag voor een nieuwe supermarkt is volgens het DPO een perceel van circa 3.500 m^2 tot 4.000 m^2 (1.100 m^2 wvo betekent 1.400 - 1.500 m^2 bvo + circa 2.500 m^2 voor parkeren).



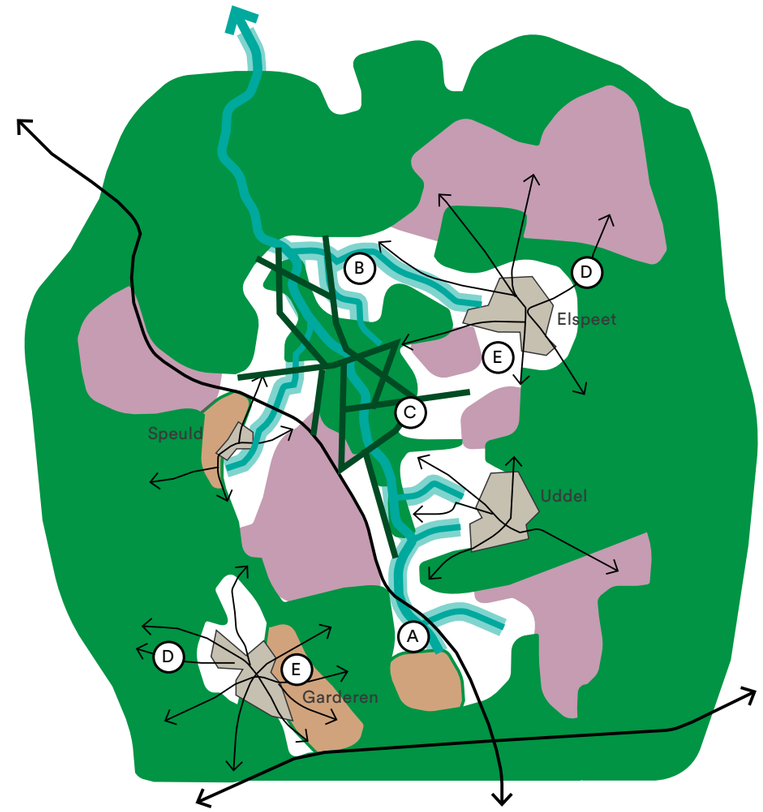
Coop



Spar

Ontwikkeldoelen van het landschap

De Streekgids 'Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap' voor de Veluwe (Provincie Gelderland, 2022) geeft een goed beeld van de ontwikkeldoelen voor het landschap rondom Garderen. Daarin wordt onder meer de ambitie uitgesproken om een robuust landschappelijk raamwerk rond Garderen, Elspeet, Uddel en Speuld te ontwikkelen. Dit raamwerk vormt daarmee eveneens een kader voor dorpsontwikkelingen en ontwikkelingen op het gebied van landbouw en verblijfsrecreatie. Zo wordt ingezet op het versterken van de radiale wegenstructuur als ruimtelijke drager en verbinding tussen dorp en landschap en wordt het behouden van de open agrarische enclaves als belangrijke opgave gezien. We houden met de te maken keuzes en beleidsmatige kaders in deze deelvisie rekening met ontwikkeldoelen omtrent het landschap. Waar nodig heeft dit een vertaling gekregen in ruimtelijke randvoorwaarden voor een locatie.



bron: Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap Veluwe (Bosch Slabbers in opdracht van de Provincie Gelderland , februari 2022)

4. Visie

Ontwikkelperspectief

Zoals in het eerste hoofdstuk van deze visie al naar voren is gekomen, is deze visie samen met het dorp stap voor stap vormgegeven. Gezamenlijk zijn de karakteristieken en opgaven van Garderen geformuleerd en is toegewerkt naar een ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief tast af waar in en rondom Garderen mogelijkerwijs kansen liggen voor ontwikkeling, maar ook waar de wens is om het landschap te behouden en ontwikkelingen niet mogelijk te maken. Bij het ontwikkelperspectief is een groslijst van mogelijke ontwikkellocaties gemaakt, die met de klankbordgroep is besproken en het vertrekpunt is geweest voor de totstandkoming van het visiebeeld. Mede op basis daarvan is een inschatting gemaakt van de ontwikkelcapaciteit van in- en uitbreidingslocaties in Garderen. We hanteren daarbij locaties die binnen het bebouwd gebied van Garderen liggen en geen aanduiding als nationaal landschap, GO of GNN hebben als inbreidingslocaties, inclusief de twee recent tot ontwikkeling gebrachte locaties Kwekerij en Versteghehof. Locaties die daarbuiten vallen beschouwen we als uitbreidingslocatie.



Centrum-dorps wonen

Inbreidingslocaties

In alle gevallen van inbreiding vinden we het van belang dat een ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde moet bieden. Dat kan bijvoorbeeld van ruimtelijke aard zijn, zoals door middel van functieverandering, maar ook volkshuisvestelijk door te bouwen voor de lokale (kwalitatieve) woonbehoefte. Voor inbreidingslocaties geldt dat altijd gekeken moet worden in hoeverre zij een bijdrage kunnen leveren aan de woonbehoefte.

De ervaring leert dat er in Garderen kansen liggen om incidenteel één of twee woningen te realiseren, bijvoorbeeld door op een passende wijze lintbebouwing toe te voegen. Richting 2040 wordt ingeschat dat er op deze manier circa 30 tot 35 woningen gerealiseerd kunnen worden, zonder afbreuk te doen aan de kenmerken van Garderen als esdorp.

Naast deze incidentele woningbouwtoevoegingen zijn in Garderen ook kansen/ inbreidingslocaties te vinden die een grotere ontwikkelcapaciteit kunnen bevatten. Het kan daarbij gaan om open plekken in de kern die ontwikkeld kunnen worden zonder dat direct afbreuk wordt gedaan aan de (cultuur) landschappelijke waarden van Garderen. Een open plek als het langgerekte, diepe perceel aan de Doctor H.C. Bosstraat dat wordt begrensd door een dichte houtsingel (locatie 1 op het kaartbeeld op pagina 13) kan dan ook alleen ontwikkeld worden in samenhang met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Dit kan invloed hebben op de hoeveelheid woningen die passend is op een plek als deze. Een andere mogelijkheid voor inbreiding is de transformatie/ herontwikkeling van bestaand vastgoed. Te denken valt bijvoorbeeld aan de huidige supermarktlocaties (locatie 2 en 4), die in onbruik raken wanneer er eventueel een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd. Op plekken zoals deze is het goed mogelijk om woningbouw - eventueel gecombineerd met een gemengde functie op de begane grond - te realiseren zonder afbreuk te doen aan de kenmerken en kwaliteiten van Garderen (zie bijvoorbeeld referentie woonmilieu het Wijntje in Voorthuizen). Verder kan herstructurering van bestaande (woon) gebieden kansen bieden voor het realiseren van extra woningen. In Garderen vormt het lopende project in de omgeving van de Dr. H.C. Bosstraat (locatie 3) daar een goed voorbeeld van. Het gaat om een grote en omvangrijke herstructureringsopgave, waarvan niet de verwachting is dat er snel soortgelijke opgaven in Garderen naar voren zullen komen. Al met al wordt met deze grotere inbreidingslocaties verwacht circa 70 tot 80 woningen richting 2040 te kunnen realiseren.

Tot slot is vanuit recent gerealiseerde bouwprojecten (periode 2021 - 2023) en lopende projecten bekend dat er circa 50 nieuwe woningen in Garderen bij komen. Het gaat dan onder andere om de ontwikkelingen van het Versteghehof en de Kwekerij (beide transformatielocaties).



Mogelijke inbreidingslocatie aan de Doctor H.C. Bosstraat (locatie 1 op kaart)



Mogelijke herstructureringslocatie aan de Doctor H.C. Bosstraat (locatie 3 op kaart)

Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk, bossage
- Groene ontwikkelingszone
- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Recreatiewoningen
- Grens inbreiding/uitbreiding
- Inbreidingslocaties
- Bestaande houtsingel
- Bosje buiten Natura 2000, GNN of GO
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Molenbiotoop
- Oriëntatiepunt



Impressie van enkele voorbeelden van mogelijke inbreidingslocaties in Garderen

Visie op uitbreidingslocaties

Rekening houdend met de mogelijkheden die inbreidingslocaties bieden blijft er al met al voor Garderen een opgave van circa 135 tot 150 woningen liggen, waarvoor gekeken moet worden naar mogelijkheden buiten de bestaande kern. 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.

Door de beperkte ruimte in het bestaand stedelijk gebied van Garderen is in het kader van deze visie 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 geresulteerd in zoekgebieden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De zoekgebieden worden hierna individueel besproken, waarbij ook ingegaan wordt op de randvoorwaarden die ieder zoekgebied kent zodat een ontwikkeling op een passende wijze gerealiseerd kan worden. De ontwikkelcapaciteit is mede op basis van deze randvoorwaarden bepaald, maar daarbij is ook gekeken naar wat een passend woonmilieu voor een locatie is. Aan de hand van referentie woonmilieus (zie bijlage voor een toelichting op de gehanteerde referenties) is vervolgens een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke hoeveelheid woningen die op een locatie gerealiseerd zou kunnen worden.

De woonmilieus die we onderscheiden, zijn:

- Landelijk dorps wonen; dit is een veelvoorkomend woonmilieu in Garderen. De bebouwing heeft een dorpse uitstraling en de verbondenheid met het landschap is groot. Een mooi voorbeeld in het Boerenerf in Garderen. De referenties (Ermelo, Lieren) laten ook andere invullingen zien waarbij een sterke relatie met de buitenruimte en het landschap aanwezig is. In een landelijk dorps woonmilieu is ook ruimte voor compacte woonvormen, zoals kleinschalige gestapelde woningbouw die architectonisch een landelijke uitstraling hebben.
- Boswonen; sommige locaties presenteren zich als een omsloten boskamer. Bebouwing zal hierdoor minder zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Hier zijn compacte woonvormen, zoals appartementen, denkbaar, mits goed ingepast in de boskamer.
- Erfwonen; bebouwing gegroepeerd rondom een gezamenlijk erf waarbij de overgangen naar het landschap zorgvuldig zijn vormgegeven met landschapselementen.

Voor alle zoekgebieden geldt dat het wat betreft woningbouwaantallen gaat om een eerste inschatting in de vorm van een bandbreedte. Gedurende het planproces zal een verdere verfijning moeten plaatsvinden.

Met deze visie wordt duidelijkheid gegeven welke kansen en mogelijkheden er rondom Garderen liggen. Op deze manier wordt op basis van het idee van uitnodigingsplanologie aan de markt en samenleving de uitnodiging gedaan om binnen de kaders van deze visie samen met ons als gemeente invulling te gaan geven aan de opgaven van Garderen. Omdat onze focus ligt op het realiseren van (betaalbare) woningen voor de lokale behoefte is het principe van faseren en doseren daarbij van toepassing. Dat betekent dat niet alles tegelijkertijd tot ontwikkeling gebracht kan worden en we hierover afspraken met initiatiefnemers zullen maken. We hebben daarbij in ieder geval de intentie om te starten met Zoekgebied West. Daarbij geldt dat Zoekgebied West in de tijd minimaal gelijktijdig moet oplopen met de ontwikkeling aan de Dr. H.C. Bosstraat (inbreidingslocatie 3). Voor de Zoekgebieden Zuid - 3 en Zuid - 4 geldt dat reeds positieve principebesluiten zijn genomen en dat het planproces verder kan worden opgestart.



Landelijk dorps wonen



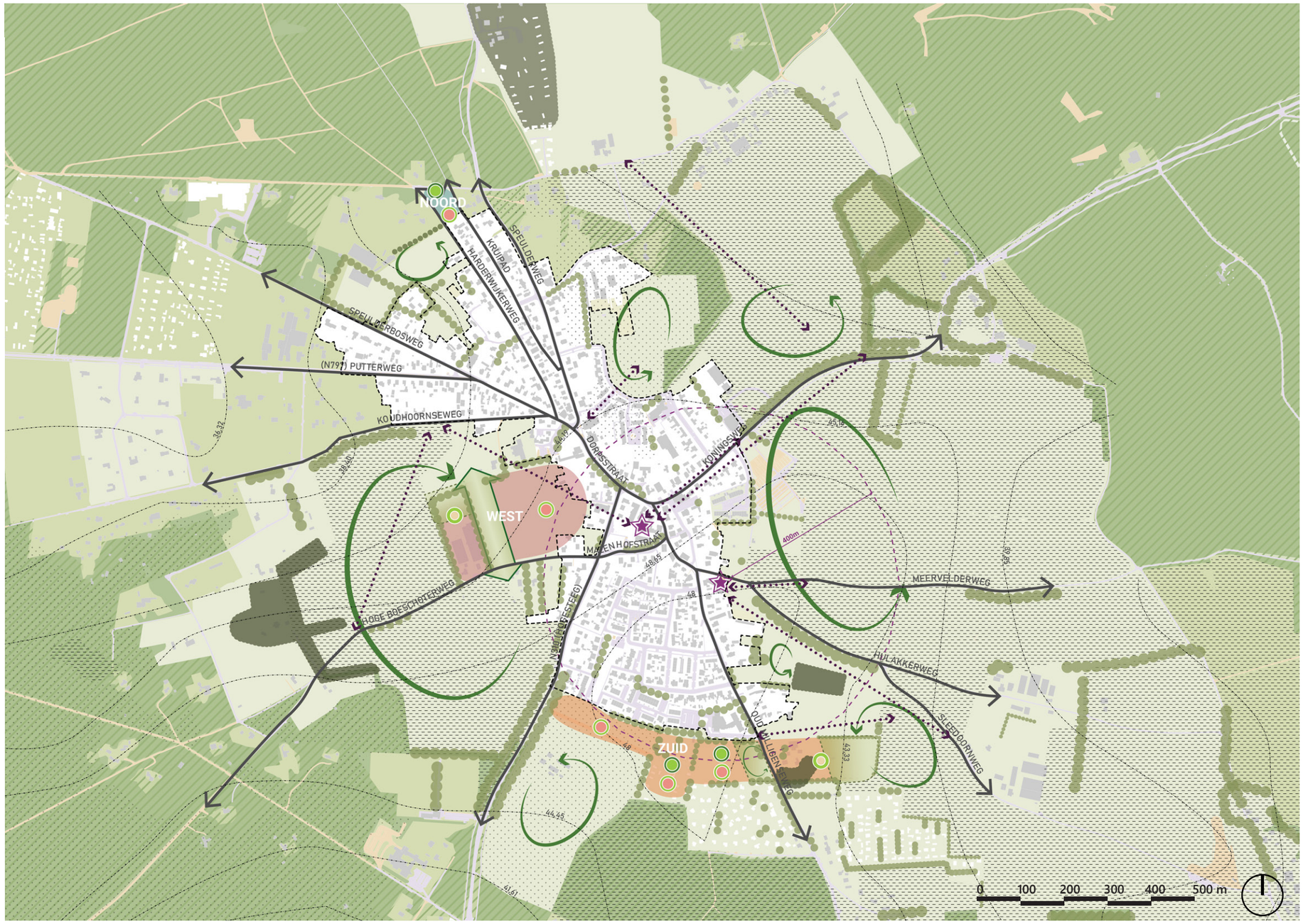
Erfwonen



Boswonen

Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Recreatiewoningen
- Grens inbreiding/uitbreiding
- Zoekgebied West
- Zoekgebied Zuid
- Zoekgebied Noord
- Bestaande houtsingel
- Bosje buiten Natura 2000, GNN of GO
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Molenbiotoop
- Oriëntatiepunt
- Supermarkt
- Landelijk dorps wonen
- Erfwonen
- Boswonen
- 50m open landschap



Visiekaart uitbreidingslocaties Garderen

Zoekgebied West

Aan de westzijde van Garderen bevindt zich aan de Hoge Boeschoterweg een groot onbebouwd agrarisch perceel met daarnaast een boerderij met minicamping. De locatie grenst aan de oostzijde aan de bestaande dorpskern en aan de westzijde aan gronden met een zeer hoog gewaarderde cultuurlandschappelijke waarde. Hier is de karakteristieke agrarische enclave met open ruimtes goed beleefbaar.

Deze karakteristieke open ruimtes bevinden zich aan de westzijde van het bestaande diepe agrarische erf. In zekere zin doet het met erfbeplanting omgeven agrarische erf afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de open ruimte. Het agrarisch erf met minicamping kan herontwikkeld worden met een woonmilieu in de vorm van erfwonen. Door het nieuwe woonerf compacter te maken ontstaat er aan de achterzijde extra open ruimte wat de kwaliteiten van het landschap ten goede komt. De hoeveelheid woningen die hier gerealiseerd kan worden is een maatwerkvraagstuk en vraagt om een nadere uitwerking.

Voor de gronden ten oosten van het agrarische erf, die direct grenzen aan de kern, geldt dat er geen hoge cultuurlandschappelijke waarden aanwezig zijn. Er liggen kansen om dit gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Het is daarbij van belang dat het open karakter, wat direct ten westen van het zoekgebied goed beleefbaar is, behouden blijft. Zo blijven de kernkwaliteiten van Garderen als agrarische enclave overeind.

Daarom is het van belang om de agrarische gronden en het erf los van elkaar te realiseren, zodat het erf in het open landschap blijft liggen. Door tussen de locatie van het bestaande agrarische erf en de te ontwikkelen agrarische gronden een open, groene ruimte met een minimale breedte van 50 meter te realiseren, wordt zo veel mogelijkheid openheid behouden en voorkomen dat de dorpskern en het erf met elkaar versmelten. De resterende gronden richting de dorpskern bieden kansen voor woningbouw in een landelijk dorps woonmilieu, waarbij ruimte wordt gezien voor circa 80 tot 100 woningen. Het is daarbij belangrijk dat er een aantrekkelijke dorpsrand ontstaat, die inspeelt op de wisselwerking tussen het dorp en het open buitengebied.

Een goede ontsluiting is daarbij essentieel en bepaalt mede de ontwikkelpotentie van de locatie. Hiervoor zijn er meerdere opties die bij een verdere planontwikkeling op haalbaarheid moeten worden onderzocht.

- De Hoge Boeschoterweg heeft in de huidige situatie een ongeschikt profiel voor de ontsluiting van een woonbuurt met 80-100 woningen. Een verbreding van en inrichting als erftoegangsweg (30 km/uur) met een voetpad is niet mogelijk binnen de huidige eigendomsgrenzen. Onderzocht zal moeten worden of dit haalbaar is.
- Naast een goede auto-ontsluiting zijn ook goede langzaamverkeersverbindingen van belang. De huidige ontsluiting tussen Bakkerstraat 6-8 is hierin een mogelijkheid. Daarnaast zou een langzaamverkeersverbinding richting de Versteghehof onderzocht kunnen worden.



Hoge Boeschoterweg; de huidige komgrens ligt net ten oosten van de boerderij

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Het agrarische erf en de uitbreiding van Garderen los van elkaar situeren met een minimale open ruimte van 50 meter er tussen.
- Bij herontwikkeling van het erf naar wonen is een compactere erfopzet waarbij er tevens landschapsverbetering wordt gerealiseerd door de open ruimte te vergroten noodzakelijk.
- Voor de dorpsuitbreiding geldt dat een landelijk dorps woonmilieu passend is.
- Een goede aanhechting op het dorp met langzaamverkeersverbindingen is belangrijk. Een passende auto-ontsluiting dient op haalbaarheid te worden onderzocht in het kader van de planuitwerking. Het gaat om een erftoegangsweg (30 km) door opwaardering van de Hoge Boeschoterweg. Als bij de verdere uitwerking van de plannen blijkt dat dit niet mogelijk is, kan onderzocht worden of een alternatieve ontsluiting op de Bakkerstraat/ Hogesteeg mogelijk is.
- In een deel van het gebied moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop.
- Een goede aansluiting op de bestaande dorpsrand van Bakkerstraat/ Dorpsstraat is van belang.



Zicht vanaf de Koudhoornseweg op het open landschap met links de bestaande boerderij omgeven door erfbeplanting

Legenda

- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Grens inbreiding/uitbreiding
- Zoekgebied West
- Bestaande houtsingel
- Nieuwe houtsingel
- Bosje buiten natura 2000
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Nieuwe verkeersverbinding
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Molenbiotoop
- Landelijk dorps wonen
- Erfwonen
- 50m open landschap
- Dorpsrand
- Langzaamverkeersverbinding
- Landschappelijke inpassing



Visiekaart zoekzone West Garderen

Zoekgebied Zuid

Aan de zuidzijde van Garderen liggen vier locaties die kansen bieden voor woningbouw. Het gaat om een tweetal locaties die reeds een recreatieve invulling hebben en mogelijk herontwikkeld kunnen worden. Voor de andere twee locaties geldt dat ze een agrarische functie hebben, maar cultuurlandschappelijk gezien geen zeer hoge waarden vertegenwoordigen.

Ruimtelijke randvoorwaarden:
Voor het zoekgebied zuid geldt een aantal gemeenschappelijke randvoorwaarden:

- Wanneer één van de locaties (1-3) tussen de Hogesteeg en Oud Milligenseweg ontwikkeld wordt, dient onderzocht te worden of een (informele) autoverbinding tussen beide radialen van meerwaarde is. Dit kan namelijk onnodig autoverkeer door het centrum verminderen, maar mag geen ‘rondweg’ worden. Een erftoegangsweg (30 km/uur) zou passend kunnen zijn.
- Voor de karakteristiek van Garderen is het van belang dat het dorp en de omliggende recreatieparken los van elkaar herkenbaar passen. Dit is een aandachtspunt bij de ontwikkeling van zoekgebied zuid, waar deze functies dicht tegen elkaar aan liggen.
- In zoekgebied zuid valt de molenbiotoop over een deel van de locatie.

Zoekgebied Zuid - 1

Aan de zuidzijde van Garderen bevindt zich direct ten oosten van de Hogesteeg een langgerekt agrarisch perceel. Het perceel leent zich om de strook bebouwing aan de Zuidakker voort te zetten en hier een uitbreiding van deze dorpsrand te realiseren. Daarbij is het van belang om te voorzien in een aantrekkelijke dorpsrand, die inspeelt op de wisselwerking tussen het dorp en het open buitengebied. Een zorgvuldig ontworpen overgang tussen de bebouwde omgeving en het landschap is dan ook van belang. Dit kan bijvoorbeeld door de groene wig vanaf de Zuidakker door te trekken. Met de invulling van een landelijk dorps woonmilieu ontstaat er ruimte voor circa 30 tot 35 woningen. De ontsluiting van de locatie vormt daarbij wel een aandachtspunt. De bestaande toegangsweg naar de naastgelegen camping zal opgewaardeerd moeten worden om het gebied goed verkeerskundig te kunnen ontsluiten. Wat betreft langzaam verkeersverbindingen liggen er kansen voor aantakkingen met de Zuidakker en Het Boerenerf.



Zicht op zoekgebied Zuid - 1 vanaf de Zuidakker



Zicht op zoekgebied Zuid - 3 vanaf de Oud Millingenseweg met links Kruimelstaete



Zicht op zoekgebied Zuid - 4 vanaf de Oud Millingenseweg

Zoekgebied Zuid - 2

Tussen de Hogesteeg en de Oud Millingenseweg bevindt zich een camping met parkeerplaats, die door de groene omzoming aan het zicht is onttrokken. Hier is een woningbouwontwikkeling voorstelbaar als herontwikkelingsopgave en met behoud van de groene omzoming. Op die manier worden de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast. Door het groene en gesloten karakter ligt hier een kans om een meer gestapeld woonmilieu te realiseren in de vorm van een boskamer met circa 40 tot 50 appartementen. Landelijk dorps wonen behoort ook tot de mogelijkheden op deze plek. Door de omsloten ligging is een separate ontwikkeling voorstelbaar met centraal parkeren in een autovrije woonomgeving, maar de locatie leent zich ook door samen met locatie 1 een ontsluitingsmogelijkheid te realiseren. Voor langzaam verkeer ligt er een mogelijkheid voor een verbinding met de parkeervoorziening direct ten noorden van de locatie.

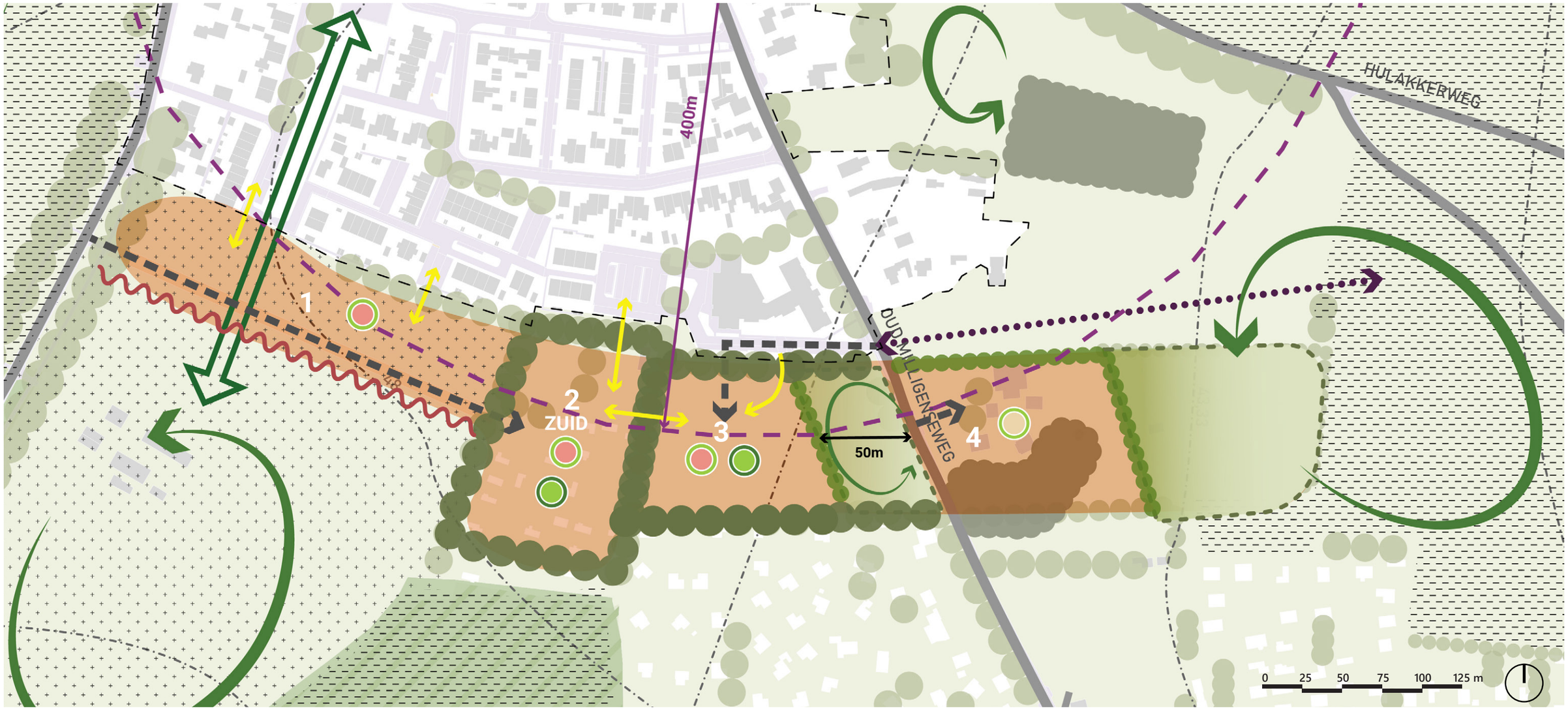
Zoekgebied Zuid - 3

Aan de Oud Millingenseweg ligt een open plek voor je het dorp in rijdt. De gronden liggen tussen het woonzorgcomplex Kruimelstaete en een recreatiepark. Er ligt een concreet initiatief om deze gronden te ontwikkelen en daarbij in te zetten op woningbouw voor senioren, zodat er meekoppelkansen ontstaan met het woonzorgcomplex. Door het college van burgemeester en wethouders is uitgesproken in principe bereid te zijn hier medewerking aan te verlenen.

Bij ontwikkeling van deze plek is het belangrijk dat er sprake blijft van een aantrekkelijke dorpsentree en dat er voldoende afstand blijft bestaan tussen de kern en de recreatiewoningen in het buitengebied. Dit kan worden gerealiseerd door aan de achterzijde van het perceel de bebouwing te realiseren in een nieuwe groene kamer en aan de voorzijde een open ruimte met een diepte van minimaal 50 meter te houden. Met de nieuwe groene kamer krijgt de bebouwing een omsloten ligging en ontstaan er ook kansen voor het realiseren van een meer gestapeld woonmilieu in de vorm van een boskamer met circa 20 tot 25 appartementen. Landelijk dorps wonen behoort ook tot de mogelijkheden op deze plek. De auto-ontsluiting geschiedt bij voorkeur via de bestaande ontsluiting langs Kruimelstaete, door de houtsingel heen. Tevens is een directe langzaamverkeersverbinding naar Kruimelstaete wenselijk. Ook in westelijke richting ligt een kans voor een langzaamverkeersverbinding.

Zoekgebied Zuid - 4

De zuidoostrand van Garderen is momenteel ingevuld met een camping aan de Oud Milligenseweg. Er ligt een concreet initiatief voor deze locatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft uitgesproken in principe bereid te zijn hier medewerking aan te verlenen. Op deze locatie is een erfontwikkeling denkbaar, mits het achterste deel voor landschapsverbetering wordt ingezet. Op die manier kan het zicht van bijvoorbeeld de Hulakkerweg versterkt worden door opnieuw openheid aan het landschap te geven. Door het nieuwe woonerf met circa 10 tot 15 woningen groen in te kaderen ontstaat er een passend landschappelijk beeld.



Visiekaart zoekzone Zuid Garderen

Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk
- Nationaal landschap
- Cultuurlandschappelijke waarde 5
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Recreatiewoningen
- Grens inbreiding/uitbreiding
- Zoekgebied Zuid
- Bestaande houtsingel
- Nieuwe houtsingel
- Bosje buiten Natura 2000, GNN of GO
- Houtsingel versterken
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Nieuwe verkeersverbinding
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Molenbiotoop
- Landelijk dorps wonen
- Erfwonen
- Boswonen
- Groenverbinding
- Landschappelijke inpassing
- Aantrekkelijke dorpsrand
- Langzaamverkeersverbinding

Zoekgebied Noord

De noordzijde van Garderen kenmerkt zich door een kruipdoor-sluipdoor karakter. Erven wisselen zich hier af met weitjes en de wegen kennen een informeel karakter. De agrarische gronden hebben geen (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waarde en bieden daarom kansen voor woningbouw.

Ruimtelijke randvoorwaarden:
Voor het zoekgebied noord geldt een aantal gemeenschappelijke randvoorwaarden:

- Afwisseling tussen bebouwing en landschap (weitjes) moet in balans zijn.
- Afstemming met huidige bewoners is van belang gelet op informele setting.

Aan de Laak ligt een agrarisch perceel waar een invulling in de vorm van woningbouw denkbaar is. Een ontwikkeling moet daarbij aansluiten aan de kenmerken van de lintbebouwing aan de Harderwijkerweg en het Kruipad. Meerdere eenheden in schuurachtige volumes is hier denkbaar, maar ook een woonmilieu in de vorm van boswonen is hier voorstelbaar alhoewel dit woonmilieu als minder voorstelbaar wordt gezien dan een meer landelijk dorps woonmilieu. De realisatie van woningen vormt hier een specifieke ontwerpopgave voor deze entree van Garderen, maar momenteel schatten we in dat er mogelijk ruimte is voor maximaal 20 woningen (in geval van boswonen met kleine appartementen). Het aantal woningen en de woninggrootte zijn afhankelijk van wat hier voorstelbaar wordt geacht op basis van kaders op het gebied van wonen en landschap. Dit vraagt om een juiste balans en afweging om tot een haalbare en wenselijke ontwikkeling te kunnen komen, die enerzijds aansluit op de woonbehoefte en anderzijds passend is op deze plek. De auto-ontsluiting is alleen vanaf de Laak mogelijk en vraagt wat betreft haalbaarheid ook om nadere bestudering. Al met al is het realiseren van een groot aantal woningen op deze plek op voorhand niet uit te sluiten, maar tegelijkertijd ligt er nog een grote uitwerkings- en onderzoeksopgave om te komen tot een haalbare en passende ontwikkeling. We zien de meeste kansen voor een meer kleinschalige invulling van deze locatie dat raakvlakken heeft met landelijk dorps wonen.

Ten westen van de Harderwijkerweg bevinden zich ook agrarische gronden. Het gebied kent zeer beperkte ontsluitingsmogelijkheden, waardoor de mogelijkheden voor woningbouw beperkt zijn. Dit gebied achten we daarom niet geschikt als een woningbouwlocatie voor 10 woningen of meer. Wel achten we het denkbaar dat er kleinschalige erven kunnen worden toegevoegd voor specifieke doelgroepen met daaromheen weilandjes die richting de toekomst behouden blijven. Ook hier geldt dat sprake is van een specifieke ontwerpopgave. Het is voor deze gronden van belang om een visie voor het geheel te maken, zodat de verhouding landschap-bebouwing hier goed in evenwicht behouden kan worden. Bij het maken van deze visie zal ook goed onderzocht moeten worden wat de ontsluitingmogelijkheden van deze locatie zijn. Het is aan een initiatiefnemer om deze integrale visie op het gebied op te stellen.



Visiekaart zoekzone Noord Garderen



Harderwijkerweg

Legenda

- Natura 2000
- Gelders natuurnetwerk
- Nationaal landschap
- Cultuur landschappelijke waarde 4
- Bestaande bebouwing
- Grens inbreiding/uitbreiding
- Zoekgebied Noord
- Bestaande houtsingel
- Hoogtelijnen
- Wegenstructuur
- Nieuwe verkeersverbinding
- Zichtlijnen
- Open ruimte
- Boswonen
- Landelijk dorps wonen
- Langzaamverkeersverbinding

Verkeersafwikkeling

Op basis van de reacties op de ontwerpvisie is een nadere studie uitgevoerd naar de effecten van de woningbouwplannen op de verkeersstructuur van Garderen. Uit het onderzoek blijkt dat de belangrijkste ontsluitingswegen van Garderen al (zwaar) overbelast zijn in de huidige situatie. De hoge intensiteiten van het gemotoriseerde verkeer zijn nadelig voor de verkeersveiligheid. De beoogde ontwikkelingen uit deze visie leiden niet direct tot nieuwe knelpunten, met uitzondering van de Hoge Boeschoterweg. De resultaten van het onderzoek roepen de vraag op in welke mate een verdere verslechtering van de huidige situatie acceptabel is. Gemeentelijk uitgangspunt is dat verslechtering zo beperkt mogelijk moet blijven.

Het is hierbij van belang om te beseffen dat een belangrijk deel van het verkeer in Garderen doorgaand is. Als gemeente willen we daarom sturen op maatregelen op netwerkniveau die het doel hebben om dit type verkeer te verminderen. Zo willen we de verkeerssituatie in Garderen verbeteren. Het in 2023 ingevoerde verbod voor doorgaand vrachtverkeer is een goed voorbeeld hiervan. Daarnaast zetten we in op het afwaarderen van de huidige 80 km/h wegen rondom Garderen naar 60 km/h en van de huidige 50 km/h wegen binnen de bebouwde kom naar 30 km/h. Deze aanpassing is vastgelegd in de ‘Visie wegen Garderen’ en is ingebracht bij de Provincie Gelderland als onderdeel van de trajectaanpak N310.

Naast het minder aantrekkelijk maken van Garderen voor doorgaand verkeer, zijn er nog andere maatregelen die worden getroffen bijvoorbeeld om de verkeersveiligheid te verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de oversteekbaarheid in het centrum van Garderen. Een onderzoek hiertoe is opgenomen in het maatregelenpakket voor 2024 uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

Op deze manier zijn de geschetste ambities uit deze visie naar ons idee haalbaar. Uiteraard zullen we bij de verdere uitwerking van de ambities de verkeersafwikkeling als belangrijk aandachtspunt in de gaten houden en de effecten/maatregelen blijven monitoren.

Natuur

Naast een verkeersonderzoek is de ontwerpvisie ook beoordeeld op de haalbaarheid met betrekking tot natuur.

Voor de beoogde woningbouwlocaties geldt dat aan de hand van flora- en fauna-onderzoek de huidige natuurwaarden moeten worden onderzocht en er inzicht gegeven moet worden in het voorkomen van aantasting van beschermde plant- en diersoorten. Als blijkt dat negatieve effecten op een soort(groep) niet uitgesloten kan worden door het treffen van maatregelen zal een omgevingsvergunning flora-en-fauna-activiteit nodig zijn. Door het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen wordt verstoring van soorten zo veel als mogelijk voorkomen en worden bijvoorbeeld nieuwe verblijfplaatsen aangeboden. Het behoud van een soort in de omgeving wordt hiermee zo veel als mogelijk gewaarborgd. Daarbij komt dat er ook kansen zijn om woningbouw te combineren met het versterken van natuur- en biodiversiteitswaarden op de betreffende plek. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van nieuwe landschapselementen en (groene, biodiverse) openbare ruimte, maar ook door toepassingen zoals groene daken, tuinen en verblijfplaatsen in gebouwen. De gemeente Barneveld heeft een biodiversiteit puntensysteem. Hier zal bij de verdere uitwerking van plannen invulling aan moeten worden gegeven.

Naast de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormt ook het aspect gebiedsbescherming een belangrijke rol bij de verdere uitwerking van de plannen. Natura 2000-gebied Veluwe bevindt zich immers op korte afstand. In de wet staat dat een activiteit geen verslechterende of significant verstorende gevolgen mag hebben voor een Natura 2000-gebied. Activiteiten kunnen zowel een intern als een extern effect hebben op een gebied. Onder interne effecten wordt bijvoorbeeld verstaan versnippering of oppervlakteverlies. Bij externe effecten kan o.a. gedacht worden aan vermesting en verzuring (stikstofdepositie) of lichtverstoring waarbij effecten vanaf een plek buiten het beschermde gebied invloed hebben binnen het beschermde gebied. Van interne effecten is geen sprake. De benoemde zoekgebieden zijn gelegen buiten Natura 2000-gebieden. Negatieve externe effecten op Natura 2000-gebied de Veluwe zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Alle activiteiten binnen de zoekgebieden zullen stikstofdepositie veroorzaken (zowel in de realisatiefase als in de beoogde gebruiksituatie). Daarnaast kunnen vooral de zoekgebieden die dichter bij Natura2000 zijn gelegen ook andere effecten hebben op Natura 2000, bijvoorbeeld lichtverstoring. Tegelijkertijd geldt dat er mogelijk kansen liggen voor salderingsmogelijkheden met het huidige (grond)gebruik op de beoogde locaties waardoor effecten mogelijk niet-signifcant te kwalificeren zijn. Dit zal bij de verdere uitwerking nader bestudeerd moeten worden.

In meer algemene zin geldt dat voor de Veluwe de provincie Gelderland een gebiedstraject, genaamd GEUS, heeft gestart. Daarbinnen valt ook de kern Garderen. Voor dit gebied wordt vanuit een brede beleidsdoelstelling gewerkt binnen de kaders van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en de Startnotitie GEUS . De opdracht is om de transitieopgave in de landbouw zodanig vorm te geven dat er ruimte is voor natuurherstel en mogelijk ook andere functies, zoals wonen en werken. Voorliggende visie zal voor het onderwerp wonen als bouwsteen voor de kern Garderen mee worden genomen. De provincie, waterschap en gemeenten zijn in GEUS de betrokken overheden. Op basis van een plan en een doorrekening (NPLG-doelen en sociaal-economische impact) zal duidelijk gaan worden wat het doelbereik is van de voorgestelde maatregelen en in welke mate en omvang nieuwe functies (woningbouw, bedrijventerreinen e.d.) mogelijk zullen zijn. Voor deze visie gaan wij ervan uit dat er stikstofruimte gevonden kan worden en dat de visie in potentie op dit punt uitvoerbaar zal zijn.

Afwegingskader nieuwe supermarkt

Om de vitaliteit van een dorp als Garderen te versterken zijn voorzieningen cruciaal. Daartoe hoort ook een basisvoorziening zoals een supermarkt, waarvan Garderen er twee heeft.

Beide supermarkten hebben plannen tot doorontwikkeling. De ruimte tot ontwikkeling is op de huidige locaties van beide supermarkten zeer beperkt, zeker ook wanneer rekening wordt gehouden met voorwaarden als voldoende parkeervoorzieningen. Bij de huidige locatie van de Coop is nu al sprake van een parkeerprobleem op bepaalde momenten. Daarnaast blijkt uit ondermeer het onderzoek van DTNP dat de toekomstbestendigheid van beide supermarkten in de huidige omvang onder druk staat. Tot slot leeft in het dorp de wens voor één volwaardige supermarkt; in de huidige situatie is er sprake van veel afvloeiing naar supermarkten in omliggende dorpen, zoals Putten.

Om ruimte te bieden voor een toekomstbestendige ontwikkeling, moet dus gekeken worden naar alternatieve locaties. Uit de uitgevoerde analyse naar locaties binnen de bestaande bebouwing van Garderen is gebleken dat er geen goed bereikbare en voldoende ruime locatie (tenminste 4.000 m²) beschikbaar is. Een nieuwe locatie voor een supermarkt moet derhalve gezocht worden aan de rand van de bestaande bebouwing.

Met deze visie wil de gemeente Barneveld duidelijkheid bieden welke mogelijkheden er zijn voor hervestiging van een supermarkt rondom Garderen. Daarbij wordt bewust gekozen voor een afwegingskader in plaats van het aanwijzen van een specifieke locatie. De supermarktbranche is immers volop in beweging en binnen Garderen zijn meerdere partijen benodigd om te komen tot een toekomstbestendige oplossing voor de opgave omtrent de supermarkten. Het is aan partijen om elkaar daarin te vinden; de gemeente Barneveld heeft enkel een faciliterende rol.

Afwegingskader:

1. Er is ruimte voor maximaal 1 supermarkt in Garderen.
Uit het rapport van DTNP blijkt dat de meest toekomstbestendige oplossing gevonden wordt in één volwaardige en moderne supermarkt. Dat betekent dat we alleen ruimte willen bieden aan ontwikkelingen, waarbij de twee bestaande supermarkten op de huidige locaties ophouden te bestaan. Een overgangsfase voor één van beide supermarkten om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken, is daarbij denkbaar.

2. De huidige locaties van de beide supermarkten worden ingebracht als inbreidingslocatie voor woningbouw
Bij verplaatsing van de supermarkten komt de planologische mogelijkheid van een supermarkt op de huidige locaties te vervallen. Indachtig het streven om woningbouw zo veel mogelijk te bevorderen in bestaand bebouwd gebied, dienen de locaties beschikbaar te komen voor woningbouw. Als woonmilieu wordt centrum-dorps wonen aangehouden, zoals elders beschreven in deze visie en gepresenteerd in de bijlage.

3. De nieuwe locatie kent een omvang van ca. 1.000 m² w.v.o. op een perceel van tenminste 3.500 tot 4.000 m².
Het rapport van DTNP laat zien dat er een marktpotentieel ligt in Garderen van ca. 1.000 m². Bij een dergelijk omvang hoort een ruimtebeslag van ca. 3.500 tot 4.000 m², waarvan een groot deel nodig is voor parkeren. Een kleiner ruimtebeslag is toegestaan, waar effectief en verkeersveilig gebruik gemaakt kan worden van gecombineerd parkeren. Het heeft meerwaarde daar waar ook een oplossing kan worden geboden voor de opgave omtrent langparkeren voor Garderen.

4. De nieuwe locatie moet direct grenzend zijn aan de kern Garderen en goed en veilig bereikbaar zijn voor zowel voetgangers, fietsers alsmede gemotoriseerd verkeer.
Bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn belangrijk bij supermarkten gelet op het grote aantal verkeersbewegingen. Om die reden willen we alleen ruimte bieden langs de belangrijkste uitvalswegen (Hogesteeg, Putterweg, Koningsweg) of in het zoekgebied West, waar de mogelijkheid en tevens opgaaf ligt te komen tot een goede en verkeersveilige ontsluiting in combinatie met de daar beoogde woningbouwontwikkeling. Het heeft meerwaarde als een locatie op korte afstand van het centrum is gelegen, waarmee voet- en fietsverkeer kan worden bevorderd en/of combinatiebezoek tot de mogelijkheden behoort.

5. Invulling op een nieuwe locatie mag niet ten koste gaan van het woningbouwpotentieel.
De ruimte in en rondom Garderen is beperkt. Daarom geldt zo veel mogelijk het streven van meervoudig ruimtegebruik, dat wil zeggen een combinatie van supermarkt- en woongebruik. Ee nieuwe supermarkt mag niet ten koste gaan van eventueel woningbouwpotentieel op die locatie.

6. De supermarkt moet stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar zijn.
De nadere analyse van landschaps- en natuurkwaliteiten laat zien dat Garderen belangrijke waarden kent, waar zeker niet alles kan. Een nieuwe supermarktlocatie heeft belangrijke impact en dat geldt zeker als het gaat om de dorpsranden langs de invalswegen. Vooral hier ligt een grote opgaaf om te komen tot een zorgvuldige inpassing van de locatie (qua compactheid, massaopbouw, materiaalgebruik, beplanting etc.), ook passend bij de entree op de betreffende locatie.

Bijlagen: referentie woonmilieus

Landelijk dorps Boerenerf Garderen

Omschrijving

Erfwonen in een groene omgeving. Er is gevarieerd woningaanbod met verschillende woningtypes. Parkeren gebeurt op eigen terrein en geclusterd in de openbare ruimte tussen de woningen in. De erfafscheidingen zijn zorgvuldig groen vormgegeven en continue doorgevoerd, waardoor het geheel een groene uitstraling krijgt.

Woonmilieu

- landelijk dorps wonen

Woningtypes

- Rijwoning
- Rug-aan-rugwoningen
- vrijstaande woningen
- twee-onder-éénkapwoningen

Doelgroepen

- gezinnen
- starters

Woningdichtheid

- 64 woningen op 2,26 hectare (incl. openbare ruimte); ca. 28 woningen per hectare









Luchtfoto referentielocatie, schaal 1:2000

Landelijk dorps Nelson Mandelahof Ermelo

Omschrijving

Duurzame starterswoningen in groene omgeving. Door het parkeren naar de rand van de buurt te verplaatsen, ontstaat een aaneengesloten autovrije groene ruimte tussen de woningen. De privé buitenruimtes zijn vormgegeven als veranda's en kijken uit op het gezamenlijke groen.

Woonmilieu

- landelijk dorps wonen

Woningtypes

- rijwoning

Doelgroepen

- gezinnen
- starters

Woningdichtheid

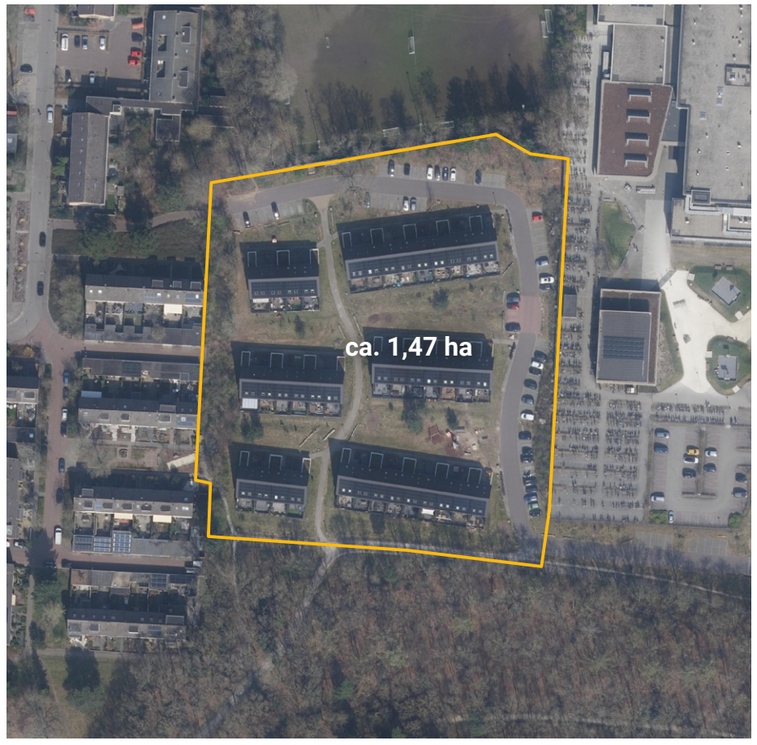
- 39 woningen op 1,47 hectare (incl. openbare ruimte); ca. 26 woningen per hectare



Zes woonblokken in collectieve groene ruimte; parkeren reechtsvoor



Parkachtige groene ruimte met veranda's bij de woningen



Luchtfoto referentielocatie, schaal 1:2000

Landelijk dorps Beekvallei Lieren

Omschrijving

Een zorgvuldige inpassing van woningen in het Nationaal landschap op de rand van de Veluwe. Het woningaanbod is gevarieerd met een flink aandeel betaalbare rijwoningen voor starters. De open ruimtes tussen de bebouwing zorgen ervoor dat het landschap overal goed zichtbaar en bleefbaar blijft. Vanwege behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap is een deel van de locatie open gehouden.

Woonmilieu

- landelijk dorps wonen

Woningtypes

- rijwoningen (starters)
- levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen
- vrijstaande woningen

Doelgroepen

- gezinnen
- senioren
- starters

Woningdichtheid

- 33 woningen op 2,04 hectare (incl. behoud agrarisch open gebied)); ca. 16 woningen per hectare
- 33 woningen op 1,24 hectare (excl. behoud agrarisch open gebied); ca. 26 woningen per hectare.







Luchtfoto referentielocatie zonder weide, schaal 1:2000



Luchtfoto referentielocatie, schaal 1:2000

Erfwonen Knooperf de Veldboer Langeveen

Omschrijving

Het knooperf is landschappelijk gelegen. De landschappelijke inpassing omvat een groot deel van het perceel. De woningen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. De entrees van de woningen sluiten direct aan op het openbare erf. Parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk ondergebracht in mee ontworpen schuren.

Woonmilieu

- erfwonen

Woningtypes

- vrijstaande woning
- twee-onder-één-kap
- rijwoning

Doelgroepen

- gezinnen
- senioren

Woningdichtheid

12 woningen op 3,6 hectare (incl. openbare ruimte);
ca. 3 woningen per hectare







Luchtfoto referentielocatie, schaal 1:2000

Centrum dorps

Het Wijntje Voorthuizen

Omschrijving

Inbreidingslocatie in het centrum van Voorthuizen. Met een bouwhoogte van twee lagen met kap past het goed in het centrum van het dorp. In de plint bevindt zich horeca en daar boven twee lagen wonen. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte op het naast gelegen plein.

Woonmilieu

- centrum dorps wonen

Woningtypes

- appartementen

Doelgroepen

- ouderen en/of starters

Woningdichtheid

- ca 8 appartementen op 0,26 hectare (incl. openbare ruimte) + horeca op begane grond;
  ca. 30 woningen per hectare

NB Dit is echt maatwerk, dichtheid is sterk afhankelijk van locatie en parkeeroplossing.







Luchtfoto referentielocatie, schaal 1:2000

Boswonen Kerckebosch, Zeist

Omschrijving

Grote delen van het bestaande bos handhaven en ervoor zorgen dat alle woningen een directe relatie met het bos zouden krijgen was het belangrijkste uitgangspunt in de visie voor het Kerckbosch. ‘Daarnaast was het van belang om een levensloopbestendige wijk te creëren die plaats biedt aan alle leeftijden, culturen, godsdiensten, met voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen, voor mensen met een ruimte beurs en mensen met een lager inkomen.’

Om maximaal ruimte te geven aan het bos en hei hebben veel woningen geen eigen tuin: het bos is de tuin. In verdiepte parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk bewonersparkeerplaatsen aangelegd of zorgvuldig tussen de bomen in de openbare ruimte gerealiseerd.

Woonmilieu

- boswonen in een boskamer

Woningtypes

- vrijstaande woning
- twee-onder-één-kap
- rijwoning
- kleinschalige appartementen

Doelgroepen

- starters
- gezinnen
- senioren

Woningdichtheid

- 1250 woningen op 63 hectare (incl. openbare ruimte); ca. 19 woningen per hectare





Boswonen

