



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1095477

Collegevoorstel

Onderwerp:

voorstel over principetoezegging voor transformatie van de recreatieterreinen De Goedkamp in Garderen en De Paalhoeve in Kootwijk naar een andere functie.

Gevraagde beslissing:

1. in principe mee te werken aan het verzoek om de recreatieve bestemming van De Goedkamp aan de Oud Milligenseweg 54 in Garderen te verwijderen en ter compensatie op die locatie de bouw van 8 woningen van 750m³ mogelijk te maken, een deel van het terrein te bestemmen voor natuur en bij de nabijgelegen horeca-, B&B- en congreslocatie Hoeve Oud Milligen aan de Apeldoornsestraat 78-80 een hotelgebouw van maximaal 3.000m² vloeroppervlakte te realiseren;
2. in principe mee te werken aan het verzoek om de recreatieve bestemming en de bestemde manege van De Paalhoeve aan de Paalhoeveweg 2 in Kootwijk te verwijderen en ter compensatie op die locatie de bouw van 10 woningen van 750m³ toe te staan en het herbestemmen van 3 kleine woningen;
3. hiervoor de geldende bestemmingsplannen te herzien;
4. vooruitlopend op de actualisatie van de Visie Verblijfsrecreatie deze herzieningen van het bestemmingsplan te starten;
5. het besluit ter kennisname aan te bieden aan de raad, via de lijst van ingekomen stukken rubriek B.

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 6 december 2018 Steller: P.A van Nieuwenhuizen

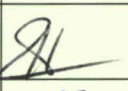
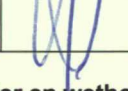
Afd: Team Stedenbouw Planologie
Omgevingsbeleid

Aantal bijlagen 4

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder A.de Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

13 DEC. 2018

Nummer op besluitenlijst:

5017

Conform advies.

G.

1. Inleiding

Voor de recreatieterreinen De Goedkamp aan de Oud Milligenseweg 54 in Garderen en De Paalhoeve aan de Paalhoeveweg 2 in Kootwijk is het verzoek ontvangen voor transformatie naar een andere functie dan recreatie. Op het recreatieterrein De Goedkamp, met een oppervlakte van 9 ha zijn planologisch 93 recreatiewoningen en 71 stacaravans mogelijk. Op het ruim 5 ha grote recreatieterrein De Paalhoeve zijn 7 recreatiewoningen, 161 stacaravans, 3 kleine woningen en een apart bestemde manege mogelijk. De ontwikkeling van deze recreatieterreinen naar toekomstbestendige parken is de afgelopen jaren niet opportuun gebleken. De terreinen hebben de afgelopen jaren nagenoeg leeg gestaan en de eigenaren zijn afzonderlijk van elkaar met de gemeente in gesprek gegaan voor omzetting naar een andere functie, ofwel transformatie van de recreatieterreinen.

De gemeente Barneveld heeft in 2015 de Visie Verblijfsrecreatie vastgesteld als visie op de toekomst van de verblijfsrecreatie in de gemeente Barneveld. Daarin is, naar analogie van het functieveranderingsbeleid voor agrarische bedrijfsgebouwen, transformatie van recreatieterreinen naar wonen benoemd als mogelijkheid. Hiermee beogen we ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen en een betere balans tussen vraag en aanbod. Deze koers van transformatie is ook een van de koersen van het programma Vitale Vakantieparken, waarbinnen de gemeente Barneveld één van de 11 deelnemende gemeenten is.

Wij merken dat door het Programma Vitale Vakantieparken en de Visie Verblijfsrecreatie bewegingen in de recreatiesector zijn ontstaan, kwaliteitsversterking en/of uitbreiding van parken, maar ook meer vraag naar transformatie. In de praktijk blijkt dat transformatie van recreatieterreinen een maatwerkontwikkeling per park is. Na de eerste transformatie van het recreatieterrein De Instuif, liggen nu verzoeken voor om de recreatieterreinen De Goedkamp en De Paalhoeve te transformeren. Ook voor deze recreatieterreinen is een goede kwaliteitsverbetering en een meer toekomstbestendige oplossing te behalen door transformatie naar een andere functie. Tegelijk is duidelijk geworden dat de bereikte oplossingsrichtingen goed aansluiten bij de doelstellingen van de Visie Verblijfsrecreatie, maar daar niet geheel binnen passen. Zo voorziet de transformatieregeling in de visie vooralsnog in parken <5 ha. Wij zien met de twee voorliggende transformatieopgaven en de voorgestelde oplossingen echter goede mogelijkheden die regeling te benutten voor grotere parken. Daarmee kunnen deze oplossingen waardevolle input leveren voor een verdere verbetering en verdieping van de transformatieregeling uit de Visie Verblijfsrecreatie.

Mede hierdoor volgt binnenkort een voorstel om de Visie Verblijfsrecreatie te actualiseren voor onder meer dit onderdeel transformatie. Daarmee kunnen we de bereikte oplossingsrichtingen vormgeven in beleidskeuzes die ook voor andere parken de gewenste richting geven. Ook ten aanzien van andere aspecten is actualisering van de Visie Verblijfsrecreatie wenselijk. Daarom volgt begin 2019 een voorstel voor besluitvorming over een Startnotitie die ook aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Vooruitlopend op deze Startnotitie stellen wij voor om de afzonderlijke ruimtelijke procedures voor de transformatie van De Goedkamp en De Paalhoeve voort te zetten en de daarin opgedane kennis in te zetten voor de actualisatie van de Visie Verblijfsrecreatie. Beide plannen vormen daarmee pilots ten behoeve van die actualisering.

De Goedkamp

Voor het transformeren van het recreatieterrein De Goedkamp is overeenstemming bereikt voor een meer toekomstbestendige en kwalitatief betere invulling. Op een deel van het terrein wordt ruimte geboden om, als gedeeltelijke compensatie voor het wegbestemmen van het recreatieterrein, de bouw van 8 woningen van maximaal 750 m³ mogelijk te maken. Hiermee wordt een aantrekkelijk woonlandschap in het bos toegevoegd. Van het terrein wordt 5,5 ha. bestemd als nieuwe natuur, wat een grote kwaliteitsverbetering van het terrein en de omgeving is. Daarnaast is voor de compensatie overeenstemming bereikt in de vorm van een hotelgebouw van maximaal 1.000m² footprint en maximaal 3.000m² vloeroppervlakte, waarvan 1 ondergrondse bouwlaag (circa 30 hotelkamers en een wellnesskelder) bij de nabijgelegen horeca-, B&B- en congreslocatie Hoeve Oud Milligen aan de Apeldoornsestraat 78-80. Hiermee wordt de horecalocatie versterkt tot een sterkere toekomstbestendige functie. Zie voor een verdere omschrijving het uitgewerkte plan in de bijlage.

De Paalhoeve

Voor de transformatie van het recreatieterrein en het slopen van de manege op het terrein van De Paalhoeve is overeenstemming bereikt voor een meer toekomstbestendige en kwalitatief betere invulling. In de plaats van een intensieve invulling van het terrein met stacaravans en recreatiewoningen wordt gekozen voor een groene, extensieve invulling met woningbouw. Op het terrein wordt ruimte geboden aan de bouw van 10 nieuwe woningen van maximaal 750m³ (inclusief de bestaande bedrijfswoning) en het herbestemmen en vergroten van de 3 woningen-voormalige recreatiewoningen tot kleine woningen van 350m³. Daarbij wordt met de ruimtelijke opzet van het woongebied aangesloten op het omliggende landschap met stevige nieuwe groenstructuren. Hiermee ontstaat een aantrekkelijk woongebied van wonen in het bos, die goed aansluit bij de kenmerken van de locatie. Zie de bijlage voor de verdere omschrijving van het plan.

2. Beoogd effect

Met de transformatie van de twee recreatieterreinen wordt bereikt dat een meer toekomstbestendige invulling wordt bereikt van de terreinen. Ook vindt een grote kwaliteitsverbetering plaats door ontstening, vanwege het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden voor in totaal 332 recreatie-eenheden, en een stevige natuurlijke en landschappelijke inpassing. Om de transformatie vorm te geven wordt ter compensatie ruimte geboden voor in totaal 18 nieuwe woningen en het toevoegen van een hotelfunctie bij een bestaande horecalocatie. Daarnaast worden de genoemde recreatie-eenheden onttrokken uit het aanbod van recreatie, waardoor het bijdraagt aan een betere balans tussen vraag en aanbod en waardoor andere initiatieven van recreatieterreinen kansrijker zijn in de verdere recreatieve ontwikkeling.

3. Argumenten

1.1 Het transformeren naar woningen is een meer toekomstbestendige oplossing

Na jarenlange leegstand van de twee recreatieterreinen en de intensieve gesprekken met de eigenaren om er een andere recreatieve invulling aan te geven, is deze oplossingsrichting niet opportuun gebleken. Echter de bestemming van de recreatieterreinen biedt wel nog de mogelijkheid om de recreatieterreinen weer in te vullen met recreatiewoningen en stacaravans. Daarbij bestaat het risico dat dit aanbod niet meer aansluit op de vraag en er vormen van recreatie ontstaan die niet bijdragen aan het gewenste, kwalitatieve recreatieaanbod. Het transformeren van deze recreatieterreinen (deels) naar wonen is een meer kwalitatieve en toekomstbestendige oplossing voor zowel de terreinen zelf als de omgeving.

1.2 De transformaties sluiten aan bij de doelen van de Visie Verblifsrecreatie

In de Visie Verblifsrecreatie zijn instrumenten opgenomen voor versterking van het recreatieve aanbod door onder meer groei en revitalisering van goede en perspectiefrijke recreatieterreinen. Maar ook door transformatie van parken zonder recreatief toekomstperspectief, waardoor een betere balans ontstaat tussen vraag en aanbod op het gebied van verblifsrecreatie. Door de voorgestelde transformaties worden in totaal 332 recreatie-eenheden onttrokken uit het aanbod, waarmee betere kansen en mogelijkheden ontstaan voor recreatieterreinen met perspectief om zich kwalitatief te versterken. De bereikte oplossingen sluiten daarmee goed aan bij de doelen van de Visie Verblifsrecreatie.

1.3 Door de transformaties van de recreatieterreinen vindt een sterke kwaliteitsverbetering plaats

Door het wegbestemmen van de recreatieve bestemmingen worden ook de bouwmogelijkheden voor in totaal 100 recreatiewoningen, 232 stacaravans en een manege ingeleverd. Om dit te compenseren wordt daarvoor in de plaats ruimte geboden voor in totaal 18 nieuwe woningen en het toevoegen van een hotelfunctie bij een bestaande horecalocatie. Hierbij is sprake van een grote ontstening van de terreinen en sterke vermindering van de druk op de omgeving. Dit levert in combinatie met een stevige landschappelijke inpassing en aanleg van groen en bos een sterke kwaliteitsverbetering op. Daarbij wordt ook 5,5 ha van het terrein van De Goedkamp als natuur bestemd, waarmee de natuurgebieden ten zuidoosten en noordwesten van het terrein een betere verbinding krijgen. Dit sluit aan op de verbindingsdoelen van het recent gerealiseerde ecoduct Maanschoten over de snelweg A1.

1.4 Met de bereikte oplossingsrichtingen kan een verbetering en verdieping worden uitgewerkt van de Visie Verblifsrecreatie voor het onderdeel transformatie

De bereikte oplossingen voor De Goedkamp en De Paalhoeve komen voort uit intensieve gesprekken met de eigenaren over transformatie naar woningen. Het is een uitgebalanceerde maatwerkuitkomst voor het inleveren van bouwmogelijkheden en de compensatie daarvoor. Deze oplossingen sluiten aan bij de transformatieregeling in de Visie Verblifsrecreatie, maar passen daar strikt niet binnen, omdat de regeling in beginsel vooralsnog voorziet in recreatieterreinen <5 ha en extrapolatie van de compensatieregeling naar grotere parken niet geheel aansluit. De bereikte oplossingen laten echter wel zien dat dit ook voor grotere parken een goede transformatiekoers kan zijn. En dat deze ook met de bereikte compensaties een betere aansluiting hebben bij de praktijk, waardoor de transformatieregeling kan worden verbeterd en verder uitgewerkt. Daarom stellen we voor om de denklijnen en opgedane kennis in te zetten voor een aanpassing van de transformatieregeling in de beoogde actualisering van de Visie verblifsrecreatie.

4.1 Te starten met de ruimtelijke procedures vooruitlopend op de actualisatie Visie Verblifsrecreatie om vertraging te voorkomen

Na intensieve gesprekken met de eigenaren van De Goedkamp en De Paalhoeve zijn de voorgestelde oplossingen bereikt om de transformatie van de recreatieterreinen vorm te geven. Het is als vervolg daarop belangrijk om nu ook de ruimtelijke procedures hiervoor te gaan starten en daarmee niet te wachten op de actualisering van de Visie Verblifsrecreatie. Dit zou een te grote vertraging betekenen voor deze procedures met daarbij het risico dat de eigenaren toch zullen besluiten om de terreinen in te vullen met recreatiewoningen en stacaravans. De besluitvorming over deze plannen is daarbij goede input voor de actualisatie van de Visie Verblifsrecreatie.

4. Kanttekeningen

1.1 De uitkomst van nog uit te voeren onderzoeken kan invloed hebben op de haalbaarheid van de plannen
In de bijgevoegde conceptbrieven is aangegeven welke onderzoeken aangeleverd moeten worden. Daarnaast zijn ook andere voorwaarden gesteld inzake de onderbouwing en uitvoering van de plannen.

3.1 Het plan kan niet worden vastgesteld zonder een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst

De Wet ruimtelijke ordening verplicht ertoe om voor een ontwikkeling als deze naast een bestemmingsplan ook een exploitatieplan te maken. Wanneer tijdig een exploitatieovereenkomst wordt gesloten, hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt. Het streven is om met aanvrager een exploitatieovereenkomst te sluiten, teneinde de ontwikkeling van de locatie niet voor kosten van de gemeente te laten komen. Dan vervalt ook de verplichting om een exploitatieplan te maken.

5. Financiën

De verzoekers hebben de recreatieterreinen in eigendom, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Om te regelen dat eventuele planschadeclaims niet voor rekening van de gemeente, maar conform de standaardregeling voor rekening komen van de aanvrager, zal met de aanvrager een overeenkomst tot verhaal van planschade worden gesloten.

6. Uitvoering

Planning:

Als de benodigde tekeningen en onderzoeken zijn ontvangen wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, zonder dat deze eerst aan u wordt voorgelegd.

Communicatie:

De verzoeker zal via bijgevoegde brief van uw besluit op de hoogte worden gesteld. De terinzagelegging wordt te zijner tijd gepubliceerd.

Evaluatie/controle:

Niet van toepassing.

7. Bijlagen

- Principeverzoek De Goedkamp/Hoeve Oud Milligen
- Principeverzoek De Paalhoeve
- Concept toezeggingenbrief met bijlage De Goedkamp/Hoeve Oud Milligen
- Concept toezeggingenbrief met bijlage De Paalhoeve

Maliebaan 29-33
3581 CC Utrecht
www.bs-advocaten.nl

Postbus 516
3500 AM Utrecht
office@bs-advocaten.nl

BOSSELAAR
STRENGERS
ADVOCATEN

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Barneveld
t.a.v. de heer G.C. de Kruijf
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

OOK PER E-MAIL

G.deKruijf@barneveld.nl

GEMEENTE BARNEVELD

FN 1084451

2 AUG 2018

S

Z

1084450

AFD. RO-SPO

Utrecht : 1 augustus 2018

Inzake : Goedkamp/Oud Milligen
Onze referentie : 6463.0007
Uw referentie : -

telefoon direct
telefoon mobiel
fax direct
e-mail direct

Mr. G. Bosma
Advocaat
+31 30 234 72 97
+31 6 429 208 90
+31 30 234 72 82
g.bosma@bs-advocaten.nl

Geacht college,

Namens cliënt, de heer A. Strijbis, wonende te Uddel, doe ik u bijgaand bij wijze van principeverzoek de plannen toekomen die cliënt voornemens is in gezamenlijkheid en in onderling verband te realiseren op de locaties 'Goedkamp' aan de Oud Milligenseweg 54 te Garderen en 'Hoeve Oud Milligen' aan de Apeldoornsestraat 78-80 te Garderen, beide locaties u wel bekend.

Het onderwerpelijke formele principeverzoek vloeit voort uit de diverse overleggen die cliënt en zijn adviseurs met uw ambtelijke dienst en de portefeuillehouder, uw wethouder A. de Kruijf, over die plannen heeft gevoerd, laatstelijk op 30 mei 2018.

In vervolg op voormelde bespreking van 30 mei jl. heeft de architect van cliënt, de heer Roordink, in samenwerking met mevrouw Van Koeverden en de heer Kardol van uw ambtelijke dienst de toen besproken en akkoord bevonden plannen en uitgangspunten verder uitgewerkt. Uiteindelijk is op 18 juli jl. ook over die verdere uitwerking tussen partijen overeenstemming bereikt.

Namens cliënt verzoek ik uw college dan ook in te stemmen met bijgaande plannen en mede met die instemming het proces van de daartoe strekkende bestemmingsplanwijzigingen verder in gang te zetten en zowel procedureel als inhoudelijk te ondersteunen.

Cliënt dankt u bij voorbaat zeer voor uw inzet en medewerking.

Uiteraard is cliënt tot nadere toelichting steeds bereid.



- 1 Bosselaar & Strengers is een maatschap van advocaten, bestaande uit praktijkvennootschappen. Een lijst van leden van de maatschap is op aanvraag verkrijgbaar.
- 2 Alle opdrachten worden geacht te zijn gegeven aan en aanvaard door Bosselaar & Strengers. De werking van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW is uitgesloten.
- 3 Iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van een opdracht is beperkt tot het bedrag waarop de door Bosselaar & Strengers gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico zoals vermeld in de polis van die verzekering. Indien en voorzover geen uitkering krachtens de beroepsaansprakelijkheidsverzekering plaatsvindt, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot € 50.000,-.
- 4 Indien door of in verband met de uitvoering van een opdracht of anderszins schade aan personen of zaken wordt toegebracht, waarvoor Bosselaar & Strengers aansprakelijkheid is, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag waarop de door Bosselaar & Strengers gesloten algemene aansprakelijkheidsverzekering (AVB) aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico zoals vermeld in de polis van die verzekering.
- 5 Iedere aanspraak jegens Bosselaar & Strengers vervalt door verloop van een jaar na de dag waarop degene wiens aanspraak het betreft bekend was of redelijkerwijze bekend kon zijn met de feiten waarop hij zijn aanspraak baseert.
- 6 Indien Bosselaar & Strengers bij de uitvoering van opdrachten derden inschakelt, is Bosselaar & Strengers bevoegd door die derden gehanteerde aansprakelijkheidsbeperkingen mede namens de cliënten te aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid van Bosselaar & Strengers voor tekortkomingen van door haar ingeschakeld derden is uitgesloten.
- 7 Niet alleen Bosselaar & Strengers, maar ook alle personen die bij de uitvoering van enige opdracht van een cliënt zijn ingeschakeld, kunnen op deze algemene voorwaarden een beroep doen, evenals vroegere vennoten en medewerkers van Bosselaar & Strengers en hun eventuele erfgenamen, indien zij aansprakelijk worden gehouden nadat zij het kantoor van Bosselaar & Strengers hebben verlaten.
- 8 Op de rechtsverhouding tussen Bosselaar & Strengers en haar cliënten zal Nederlands recht van toepassing zijn. Alleen de rechtbank Utrecht zal bevoegd zijn kennis te nemen van enig geschil dat tussen Bosselaar & Strengers en een cliënt mocht ontstaan.
Indien Bosselaar & Strengers als eisende partij optreedt, is zij in afwijking hiervan bevoegd het geschil aanhangig te maken bij een zonder dit beding bevoegde buitenlandse rechter.

Bosselaar & Strengers maakt deel uit van een internationaal samenwerkingsverband van onafhankelijke advocatenkantoren, Multilaw, met vestigingen in meer dan vijftig landen. De namen van de leden van Multilaw zijn op aanvraag verkrijgbaar.



- 1 Bosselaar & Strengers is a partnership of lawyers, consisting of legal persons. A list of the partners is available upon request.
- 2 All assignments are considered to be given and accepted by Bosselaar & Strengers, under exclusion of article 7:404 and article 7:407, paragraph 2 of the Dutch Civil Code.
- 3 Any liability connected with assignments to Bosselaar & Strengers shall be limited to the amount which is paid out under the professional indemnity insurance, increased by the amount of self-insurance as mentioned in the policy. If and insofar no payment is made under the insurance, any liability shall be limited to an amount of € 50.000,-.
- 4 Any liability for damages to persons or property which might occur in or inconnection with the carrying out of assignments to Bosselaar & Strengers shall be limited to the amount which is paid out under the liability insurance, increased by the amount of self-insurance mentioned in the policy.
- 5 Any claim against Bosselaar & Strengers shall be barred after a period of one year from the day the claimant knew or reasonably could know the facts upon which he bases his claim.
- 6 In case third parties are called in to the carrying out of assignments, Bosselaar & Strengers shall be entitled to accept on behalf of its clients any limitation of liability observed by such third parties. Bosselaar & Strengers cannot be held responsible for any shortcoming by such third parties.
- 7 Not only Bosselaar & Strengers, but also all persons who have been employed in the carrying out of any assignment as well as former partners, employees and former employees of Bosselaar & Strengers and their heirs, are entitled to involve the provisions of these General Provisions in case they should be held liable for any damages after leaving Bosselaar & Strengers.
- 8 The relationship between Bosselaar & Strengers and its clients shall be governed by Dutch law. The District Court of Utrecht shall have exclusive jurisdiction over any dispute arising between Bosselaar & Strengers and a client. Notwithstanding the above, Bosselaar & Strengers shall have the right to institute proceedings in any competent court in the client's jurisdiction.

Bosselaar & Strengers is a member of an international association of independent law firms, Multilaw, with member firms in over fifty countries. The names of the member firms of Multilaw are available upon request.

In afwachting van uw berichten,

met vriendelijke groet,

Gerben Bosma

Bijlagen:

1. impressies structuurontwerp herontwikkeling Hoeve Oud Milligen
2. plattegrond/situatieschets herontwikkeling Hoeve Oud Milligen
3. impressies herontwikkeling Goedkamp
4. plattegrond/situatieschets herontwikkeling Goedkamp
5. planbeschrijving herontwikkeling Goedkamp

Bijlage 1

IMPRESSIES STRUCTUURONTWERP

HERONTWIKKELING

hoeve Oud-Milligen

18010
MK
d.d. 26 07 2018





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0241 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl

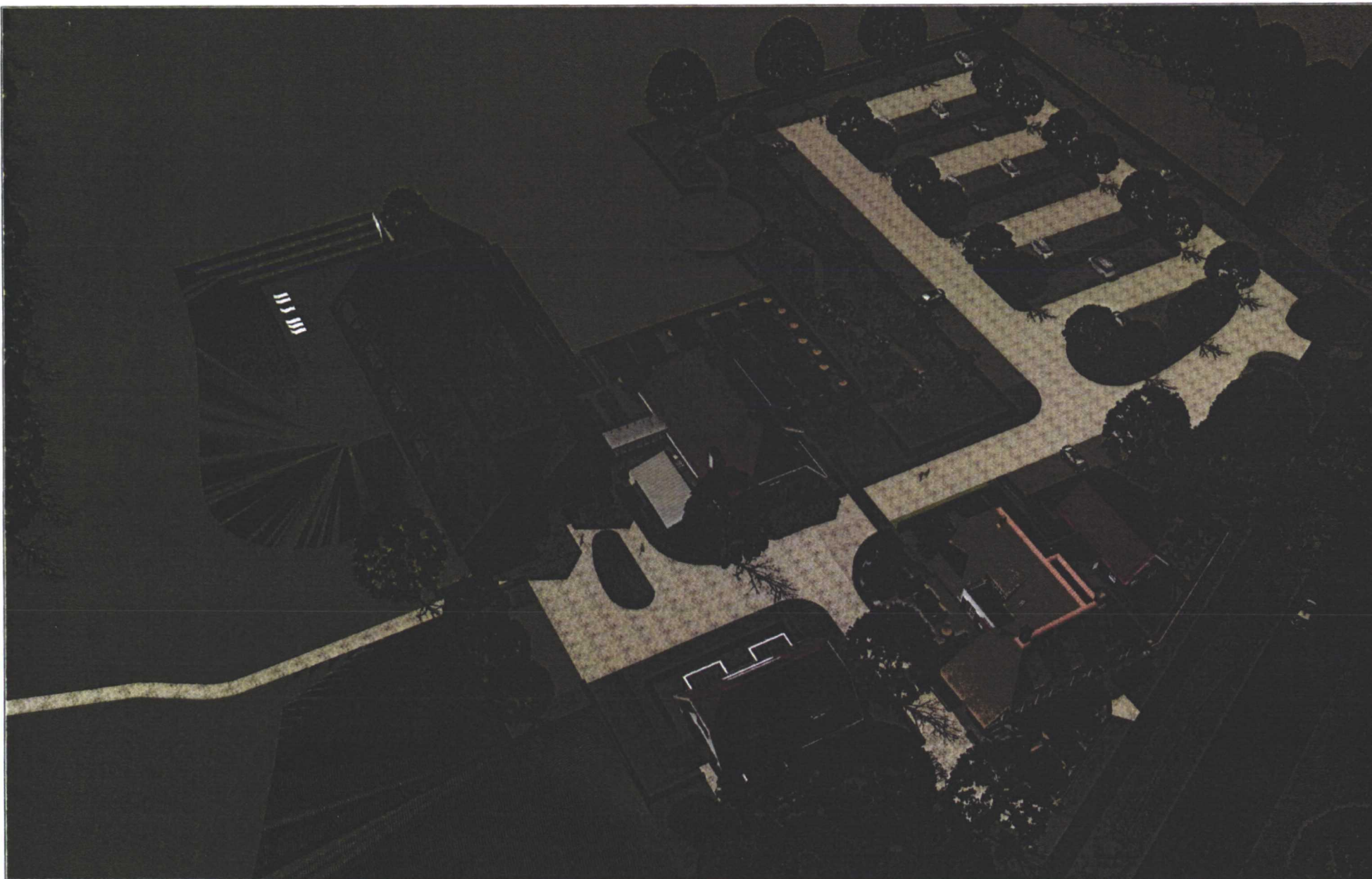




ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Potten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Pittet Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl

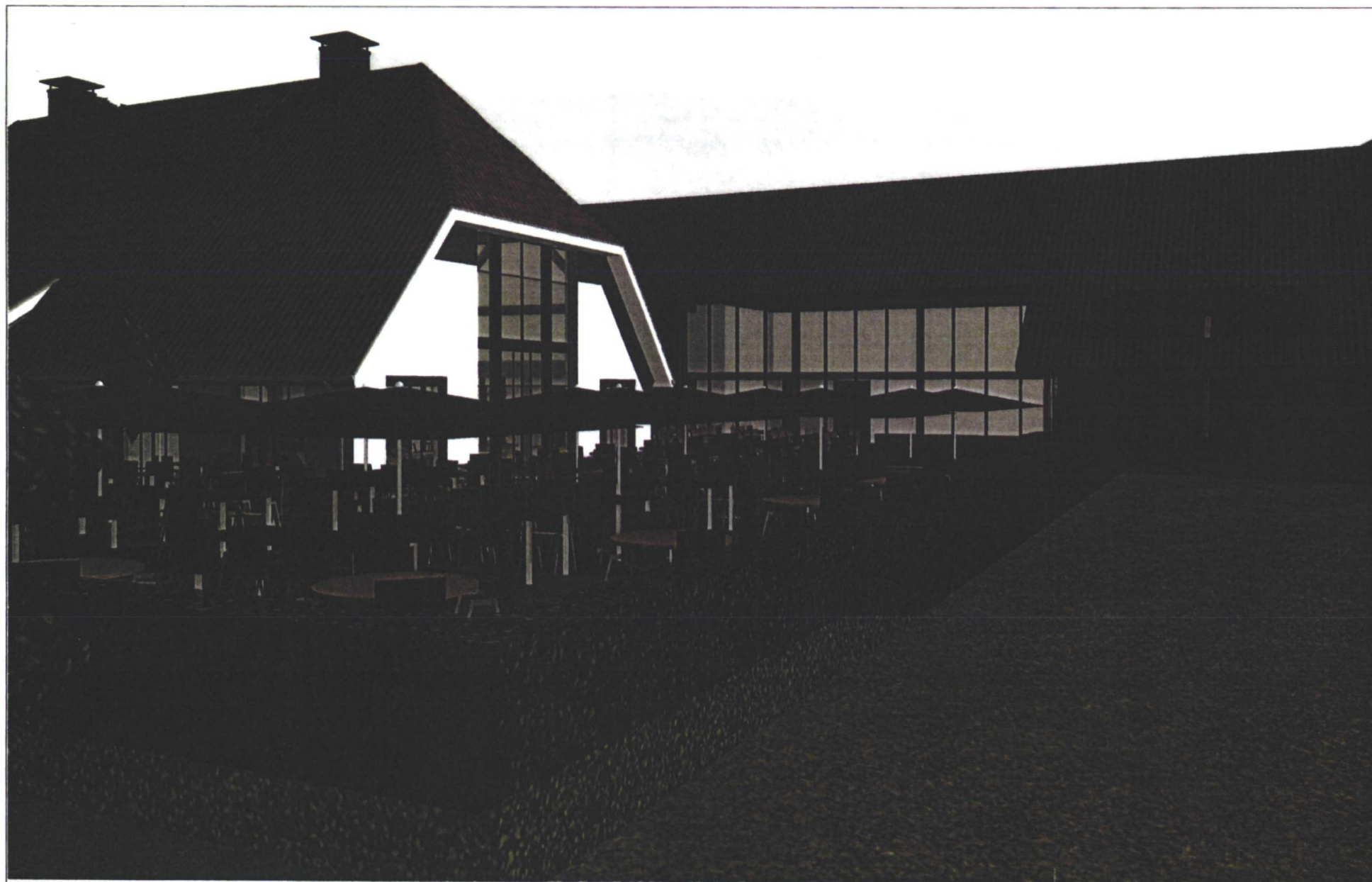




ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Purten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Pullen Telefoon: 0341 - 352200 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl



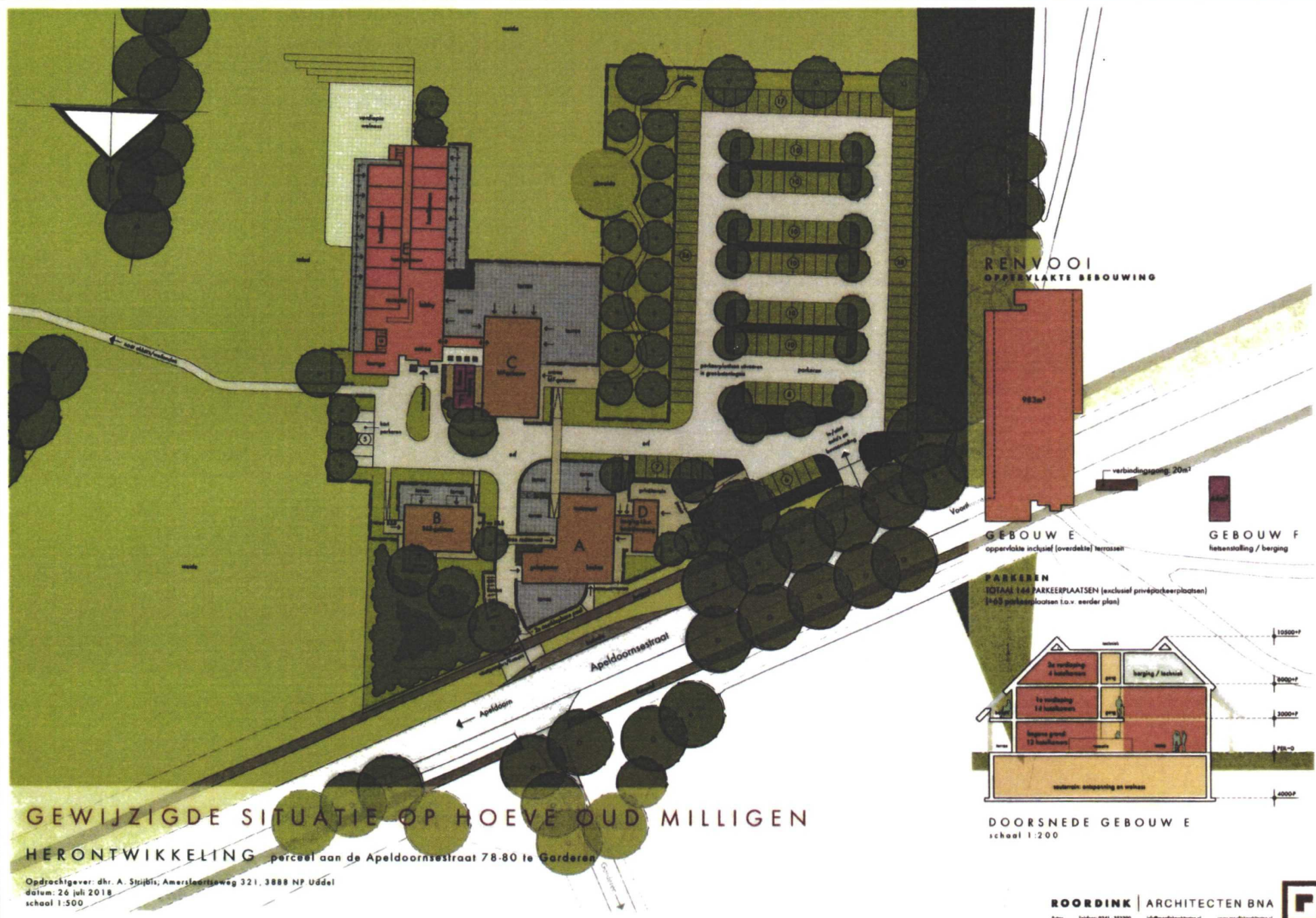


ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Putten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl



Bijlage 2



Bijlage 3



BESTAANDE SITUATIE

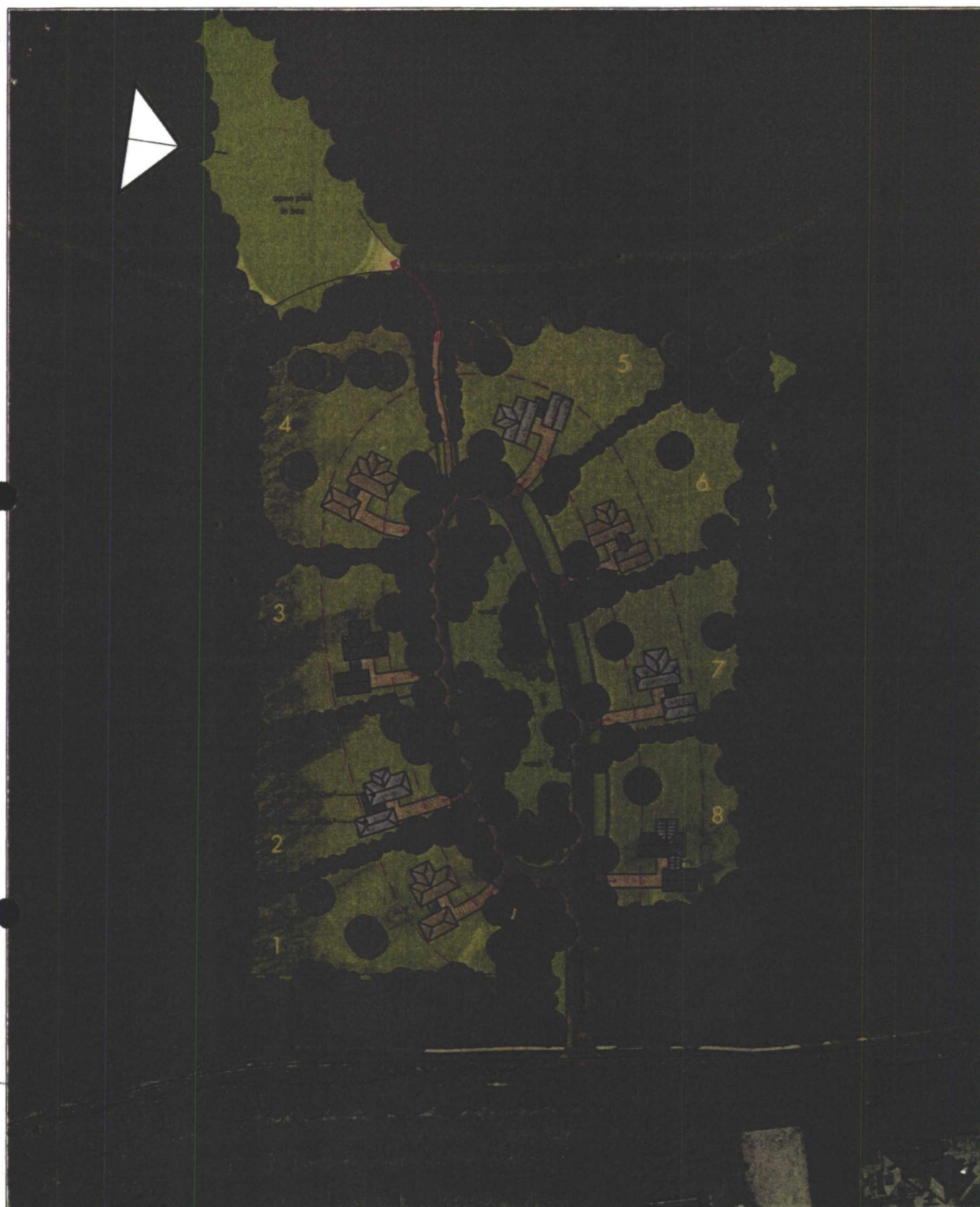
HERONTWIKKELING van een oud militair veldweg 54 te Guldstein

Opdrachtgever: Rijksoverheid, Defensie, Rijkswaterstaat
Aanpak: 22 juli 2018
Versie: 1-1000

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Petten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl





GEWIJZIGDE SITUATIE

HERONTWIKKELING perceel aan de Oud-Milligenseweg 54 te Garderen

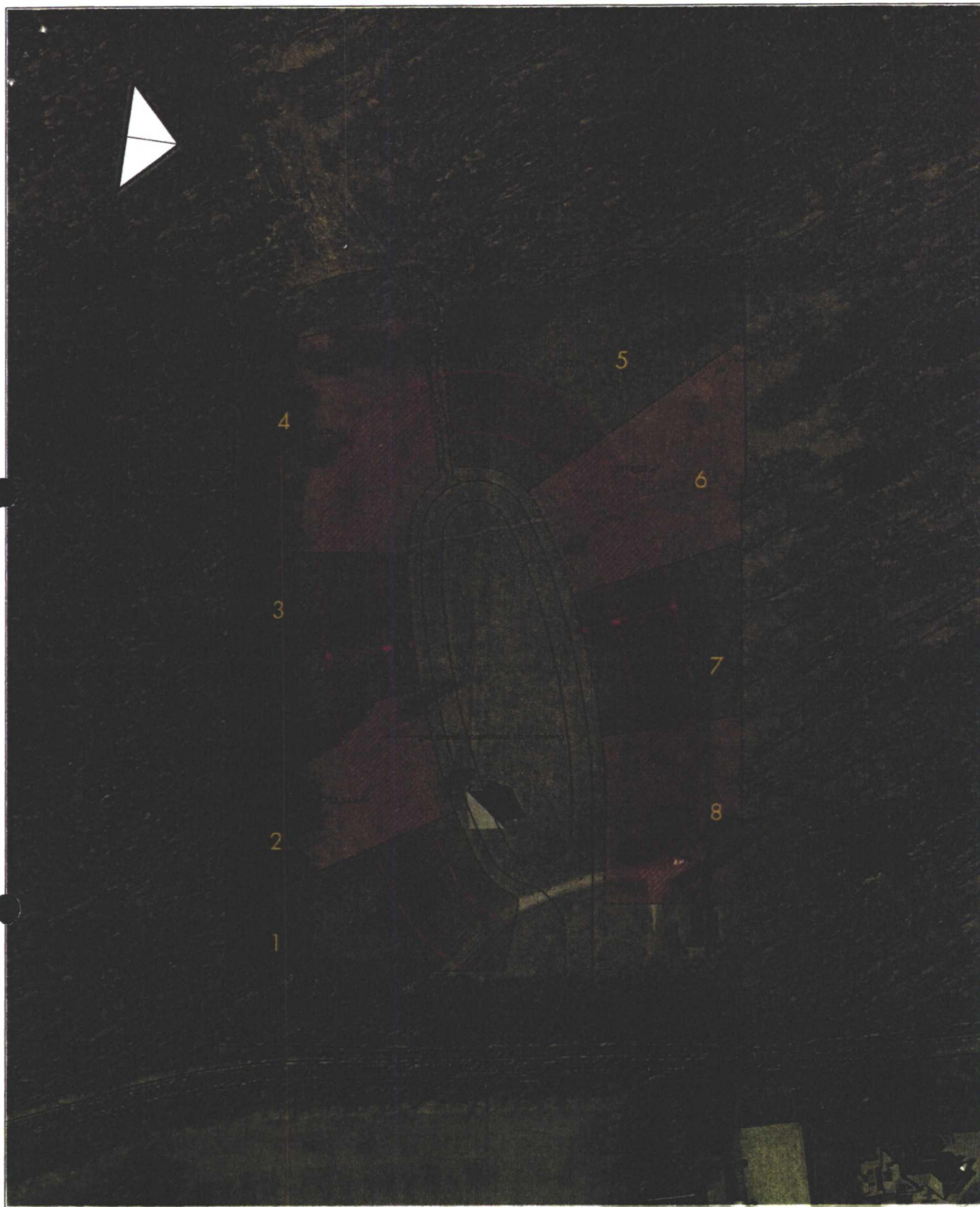
Opdrachtgever: dhr. A. Strijbis; Amersfoortseweg 321, 3888 NP Uddel
 datum: 27 juli 2018
 schaal 1:1000

10 20 30 40 50m

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Postbus 10000 | 3800 CA Amersfoort | T 0341 - 352300 | info@roordinkarchitecten.nl | www.roordinkarchitecten.nl





GEWIJZIGDE SITUATIE

HERONTWIKKELING perceel aan de Oud-Milligenseweg 54 te Garderen

Opdrachtgever: dhr. A. Strijbis; Amersfoortseweg 321, 3888 NP Uddel
datum: 27 juli 2018
schaal 1:1000

10 20 30 40 50m

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

Patten Telefoon: 0341 - 352300 info@roordinkarchitecten.nl www.roordinkarchitecten.nl



Bijlage 4



 Goedegebuure TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN		Goedegebuure Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. Kiensculpenweg 26 8071 ZK Nunspeet +31 (0) 341 25 42 32 www.goedegebuurebv.nl info@goedegebuurebv.nl		werknr. 1803 bldnr. 0201 formaat A3 datum 27-07-2018 schaal 1:1000 ontv. _____ gel. MG gnr. _____
		project Herontwikkeling perceel Goedkamp aan de Oud-Milligenseweg 54 te Garderen opdrachtgever Roordink architecten BNA Postweg 13 3881 EA Putten onderdeel Concept inrichtingsplan		
vergoeding van de buitenruimte ontwerpen vestigingsplan bepalingen en beschikking bestemmingsplan bestuursplan bestuursplan bestuursplan bestuursplan				

Bijlage 5

Burgemeester en wethouders van Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Datum: 18 september 2018

Onderwerp: **Partiele herziening Bestemmingsplan Buitengebied
t.b.v. Buitenplaats van Stuyvesandte te Kootwijk (vh.
Camping De Paalhoeve)**

Geacht college,

Zoals bij uw college bekend is, bestaat het voornemen de voormalige camping 'De Paalhoeve' aan de Paalhoeveweg 2 in Kootwijk te transformeren in de 'Buitenplaats van Stuyvesandte'.

Vastbouw Vastgoedontwikkeling uit Bunschoten heeft de afgelopen periode het volledige eigendom van de locatie verworven en is enig eigenaar

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft Vastbouw Vastgoedontwikkeling de mogelijkheid om 3 woningen met woonbestemming (WKII), 7 recreatiewoningen, een manege en verblijfsrecreatie in de vorm van stacaravans te realiseren.

Juist voor de bouwvak heeft de gemeente Barneveld, bij monde van wethouder de Kruijf, ons gevraagd of wij in overweging wilden nemen om de locatie te transformeren naar een woonbestemming. De bestemmingen 'Verblijfsrecreatie', 'Wonen, voormalige recreatiewoning' en 'Sport' transformeren naar de bestemming 'Wonen'.

Na op een prettige wijze de wederzijdse standpunten en mogelijkheden te hebben uitgewisseld zijn wij samen tot de conclusie gekomen dat transformatie van alle partijen de voorkeur geniet.

De ontwikkeling

Het plangebied is al gesaneerd en ontruimd. De nog aanwezige, nog te gebruiken bebouwing, hebben wij hebben wij op basis van anti-kraak in gebruik. Op de locatie wordt de Buitenplaats Van Stuyvesandte ontwikkeld. De Buitenplaats betreft een hoogwaardige woonomgeving bestaand uit 13 vrije kavels.

Met deze ontwikkeling worden meerdere doelen gediend.

Door de transformatie ontstaat een hoogwaardig woonproduct, bestaande uit 10 kavels voor een grote woning (750 m³) en 3 kavels voor een kleine woning (350 m³). Hiervoor zullen alle nu aanwezige gebouwen verwijderd worden, groenstructuren aangepakt en versterkt en de Paalhoeveweg een kwaliteitsverbetering ondergaan. Om de kwalitatieve inpassing, zowel architectonisch als landschappelijk, te waarborgen zullen wij een Beeldkwaliteitsplan opstellen wat zal dienen als toetsings- en sturingsinstrument. De eerste gesprekken hebben wij ondertussen ambtelijk gevoerd.

Met deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied waarbij kenmerkende landschappelijke elementen en structuren worden versterkt. Door de transformatie worden tevens de natuurlijke waarden van het gebied versterkt doordat nieuwe migratiemogelijkheden ontstaan. Door de ontwikkeling van nieuwe landschapselementen en biotopen ontstaat een 'stepping stone' aan de rand van het Veluwe massief waarbij oude historische verbindingen worden versterkt.

Het plan wordt economisch uitvoerbaar door de realisering van de 13 woonkavels. Zij vormen de essentiële kostendrager voor het project.

Huidige situatie

Op de voormalige camping waren, naast een dienstwoning, 3 woningen aanwezig. Deze woningen hebben op basis van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 de bestemming 'Wonen-Voormalige recreatiewoning'.

De huidige (afgebrande) dienstwoning is in de nieuwe situatie niet meer noodzakelijk en wordt ingewisseld voor een woonbestemming.

Naast de woonbebouwing is een manege met een te kleine binnenbak aanwezig. In de transformatie zal deze verwijderd worden.

Gewenste situatie

Vanwege economische en uitvoeringstechnische redenen is er voor gekozen de locatie te transformeren in een woonbestemming en daarvoor de bestemmingen 'Verblijfsrecreatie', 'Sport' en 'Wonen, voormalige recreatiewoning' op te heffen.

In de bijgevoegde rapportage 'Buitenplaats van Stuyvesandte, de nieuwe buur voor het Kootwijkerzand' is de ontwikkelingsvisie van toen naar toekomst met beeldmateriaal opgenomen. De 13 te vormen kavels vormen de overgang van het bestaande bosperceel naar de omliggende weilanden. De kavels zijn zodanig gesitueerd dat de gewenste privacy op de kavels wordt gerespecteerd maar de openheid in het landschap wordt versterkt.

Ecologische hoofdstructuur

De locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur.

De Veluwe neemt een bijzondere plek in. Enerzijds heeft het gebied bijzondere natuurlijke waarden. Anderzijds heeft de Veluwe een grote aantrekkingskracht op mensen die willen genieten van natuur, cultuur, rust en ruimte.

Het gebruik en de economische betekenis moet zorgvuldig worden afgestemd op ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten én behoud en versterking van deze kwaliteiten moet worden gestimuleerd. Dit betekent bewust investeren in herstel en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent ook economische ontwikkelingen stimuleren die passen bij de bijzondere ecologische waarden en de cultuurhistorische rijkdom en tegelijkertijd economische activiteiten die daar strijdig mee zijn saneren.

Het voorliggende initiatief sluit daar naadloos op aan en betekent een adequate kwaliteitsimpuls voor dit deel van de Veluwe. Een oude verrommelde camping, die niet meer aansluit bij de vraag, wordt getransformeerd naar een hoogwaardige landschappelijke ingepaste woonomgeving die door de vermindering van het aantal eenheden en aaneengesloten bebouwingsvolumes zal zorgen voor een vermindering van de recreatieve druk in dit deel van de Veluwe. De 13 woningen worden op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe als Natura 2000-gebied en de kernkwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur lijkt op voorhand geen sprake.

Indien uw college met ons verzoek instemt, zal in samenspraak met de gemeente invulling worden gegeven aan de landschappelijke inpassing en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

Verzoek

Op grond van het vorenstaande verzoeken wij uw college in te stemmen met de transformatie van de locatie.

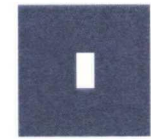
Hoogachtend,

R.J.M. Hondeveld

Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.
Postbus 125
3750 GC Bunschoten

Bijlage: rapportage '*Buitenplaats van Stuyvesandte, de nieuwe buur voor het Kootwijkerzand*'
 (Odin landschapsontwerpers).

BUITENPLAATS VAN STUYVESANDTE



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



EEN NIEUWE BUUR VOOR HET KOOTWIJKERZAND

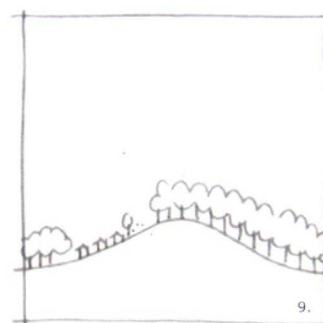
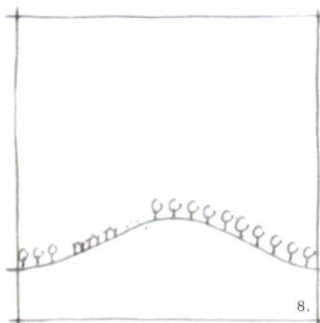
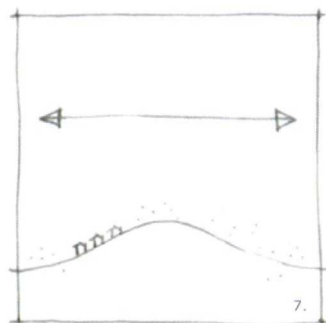
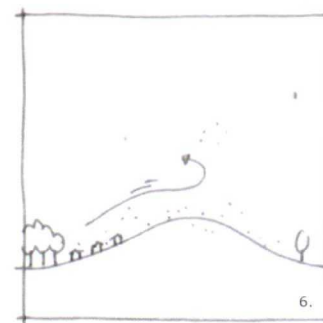
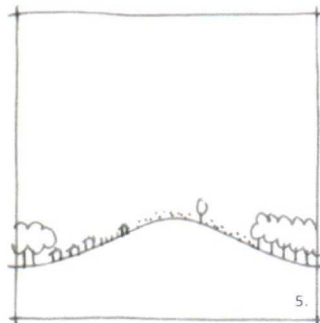
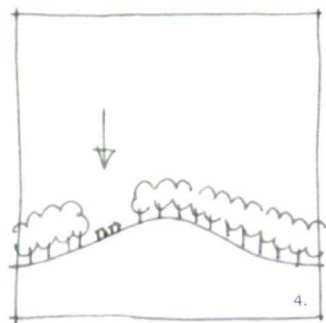
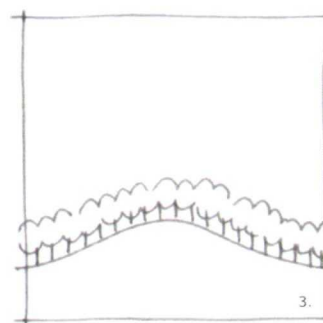
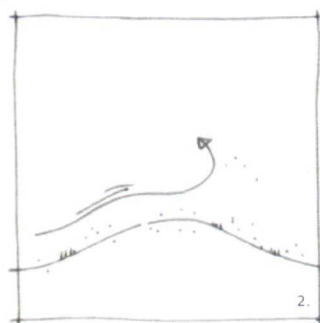
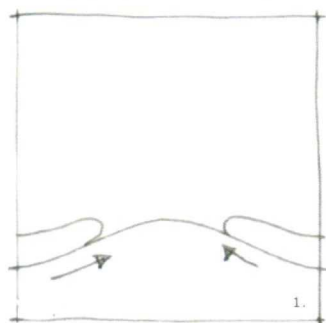
INHOUD

1.	Inleiding	x
2.	Ruimtelijke analyse	x
3.	Beleidskader	x
4.	Ruimtelijk concept	x
5.	Schetsontwerp verkaveling	x
6.	Richtlijnen beeldkwaliteit	x

PM...

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

OORSPRONG KOOTWIJK



Ontwikkeling Kootwijk en zand door de tijden heen

1.
IJstijd: stuwwal Veluwe gevormd.
2.
Toendralandschap: wind en zand.
3.
Vanaf laatste ijstijd: langzame transformatie naar bos.
4.
Mens: zocht hogere drogere plekken om te wonen. Esdorpen ontstonden, waaronder Kootwijk. Rest van Nederland was erg drassig en nauwelijks geschikt voor permanente bewoning.
5.
Kap bos voor aanleg akkers + hout bouw boerderijen. Er ontstonden uitgestrekte heidevelden.
6.
Middeleeuwen: bevolking groeide sterk. Door afplaggen en afbranden verdween heide. Gebied geplunderd. Restant: kaal zand. Nieuw landschap gecreëerd door mens: zandverstuiving.
7.
Uitbreiding zandverstuiving baarde overheid grote zorgen. Provincie doet poging tot vastleggen zand (aanleg Zanderdennen 1850).
8.
Eind 19e eeuw: grootschalig bebossen van woeste gronden door staat.
9.
Resultaat: 90% van stuifzand op Veluwe is vastgelegd met heide en bos. Een uitzondering is gemaakt voor het Kootwijkzand (door natuurbeschermers).

CONCEPT

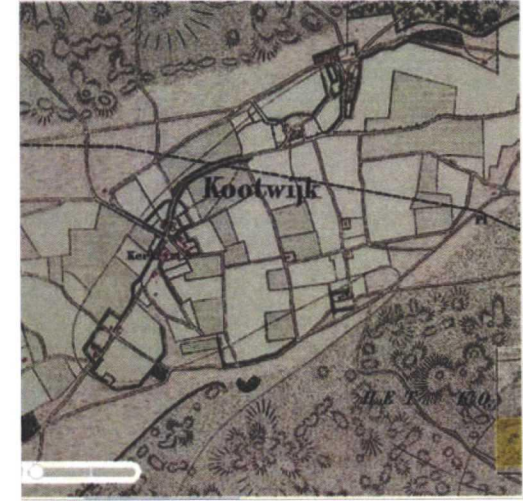
ONTWIKKELING ENCLAVE KOOTWIJK (1830-1907)



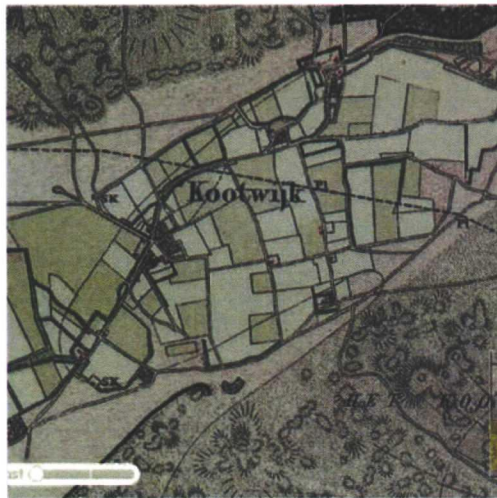
1830-1850



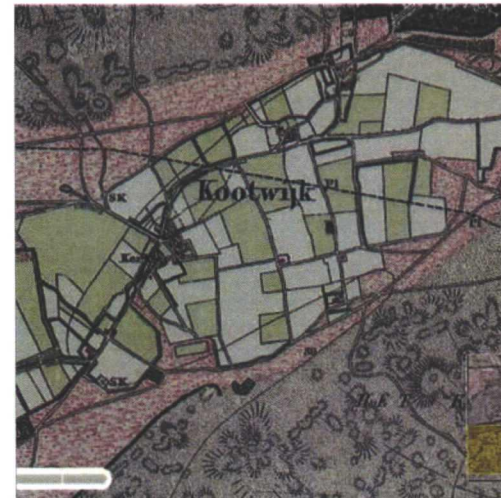
1850-1864



1872



1892

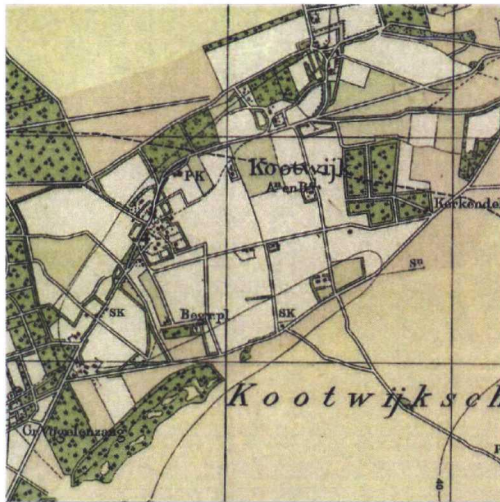


1900

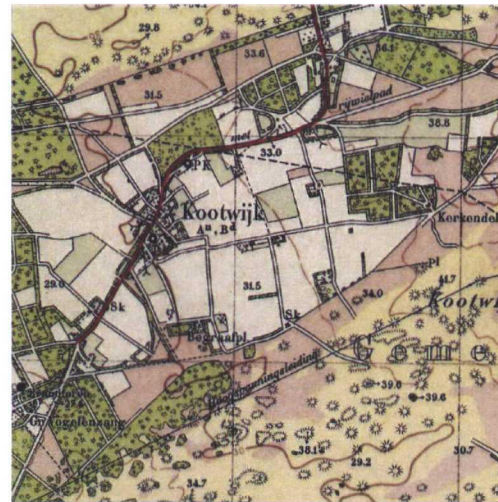


1907

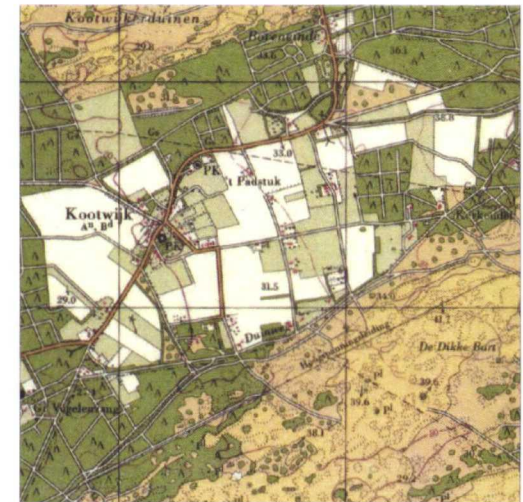
ONTWIKKELING ENCLAVE KOOTWIJK (1925-2017)



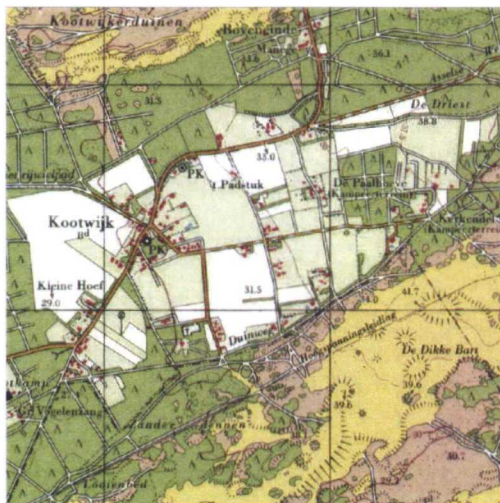
1925



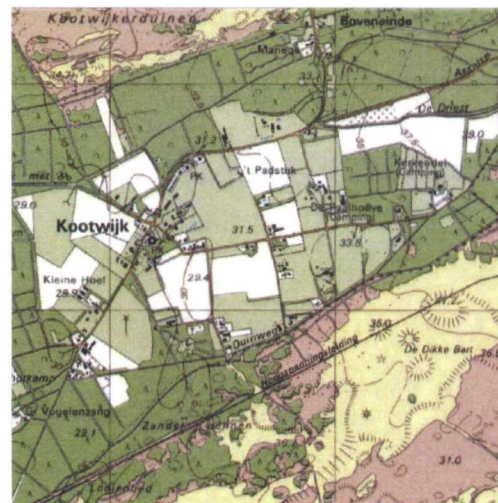
1940



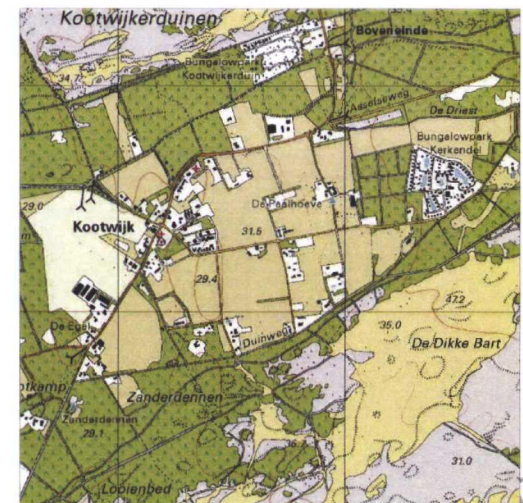
1970



1980



1995



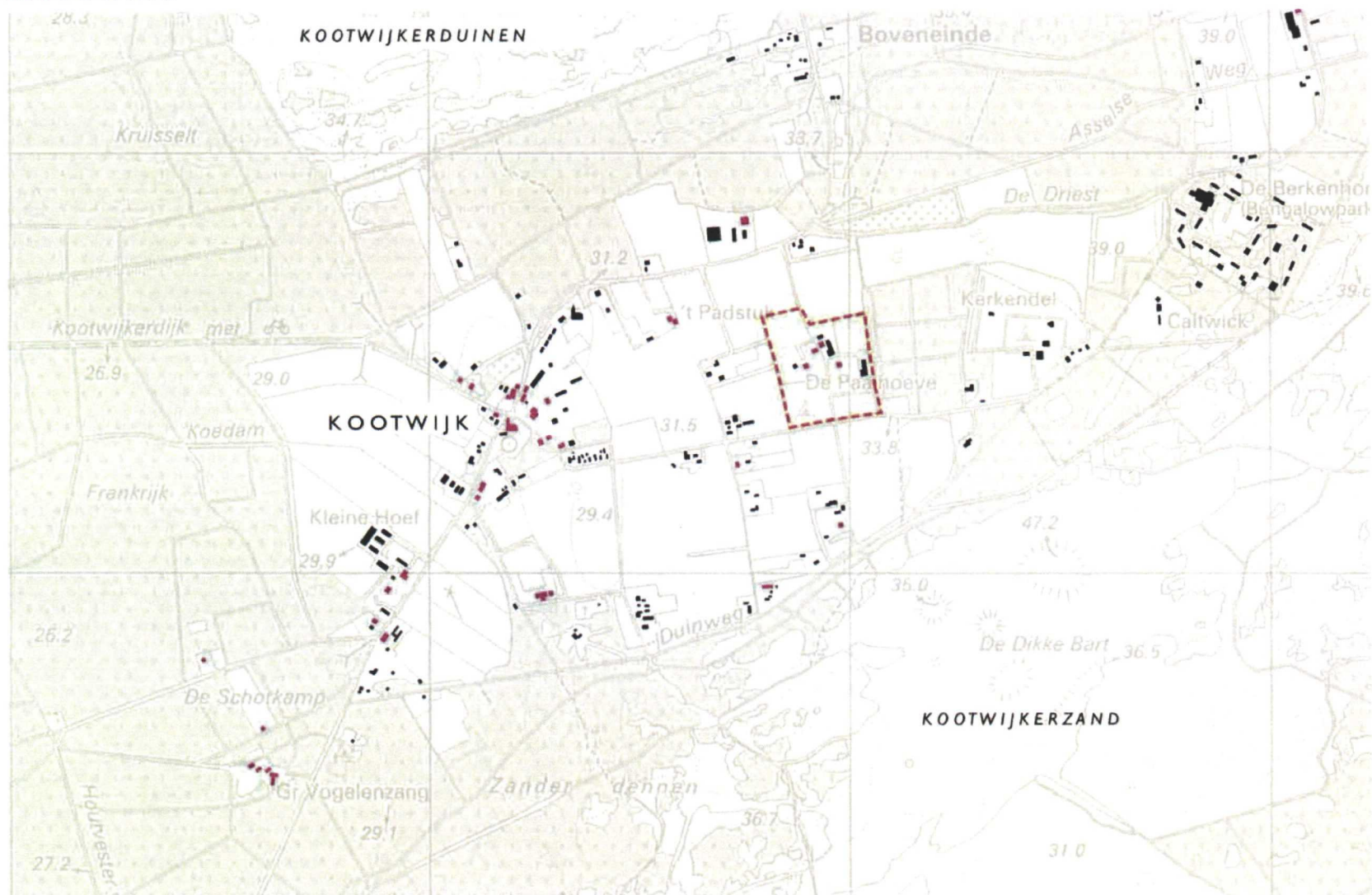
2017

[illegible]

rschillen door de stuifduinen gevormd

[illegible]

BEBOUWING



Kaart met bebouwing (schaal 1:10.000). Zwart is de huidige bebouwing en roze de huidige oudere bebouwing (kaart 1900).

CONCEPT

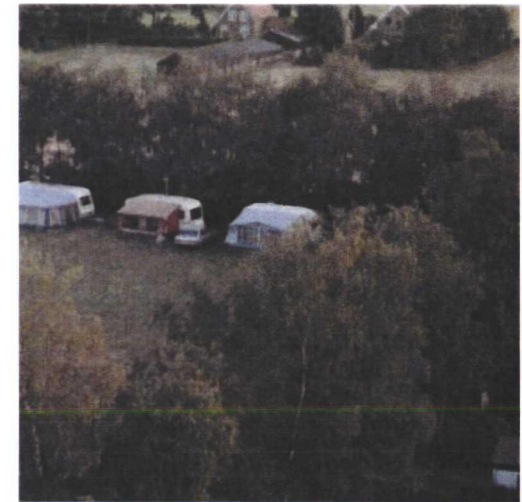
IMPRESSIE BEBOUWING (DEELS NOG AANWEZIG, DEELS REEDS VERDWENEN)



IMPRESSIE BEBOUWING IN OMGEVING



IMPRESSIE TERREIN (VROEGER EN NU)



A topographic map of the Kootwijk area. The map shows various geographical features and place names. Key locations include Kootwijk, Kootwijkerduinen, Kootwijkerdijk, Kootwijk, Kleine Hoef, De Schotkamp, Gr. Vogelenzang, Zander, dennen, De Dikke Bart, De Driest, Kerkendel, De Berkendorp, and De Bungalowpark. Contour lines are drawn across the map, indicating elevation. A red rectangle highlights a specific area in the center of the map. The map is oriented with North at the top.



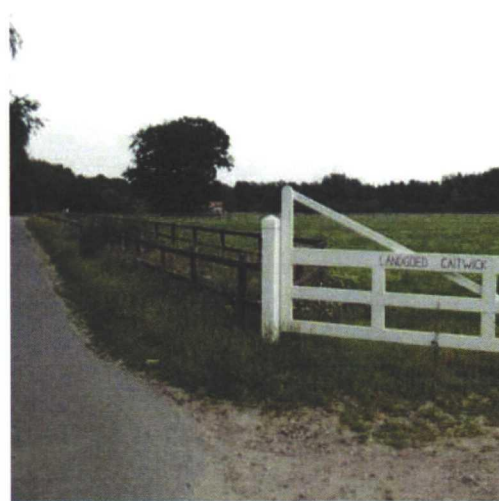
IMPRESSIE RANDEN PLANGEBIED



IMPRESSIE LANDSCHAP IN DE DIRECTE OMGEVING



Kootwijkerzand als grootste open ruimte.



Enkele weilanden ten zuiden van het plangebied onderdeel van landgoed Caitwick. Op de achtergrond de bosrand tussen het Kootwijkerzand en de enclave Kootwijk.



Vanaf plangebied zicht op noordzijde, de boszone tussen de Kootwijkerduinen en de landbouwenclave Kootwijk vormt de begrenzing van de ruimte.



Wegbeplanting (bomen en heesters) langs beide zijden van de Duinweg. De weg begrenst de landbouwenclave Kootwijk en het Kootwijkzand.

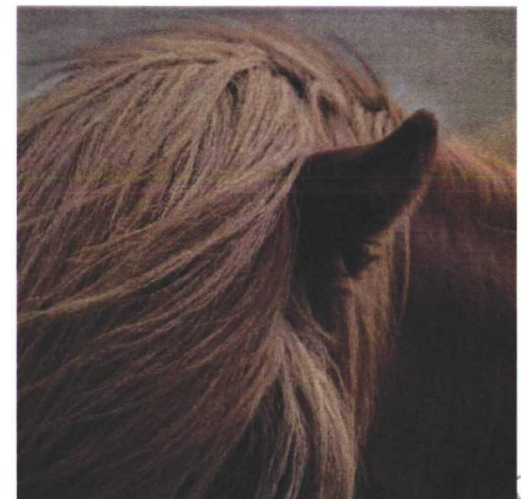
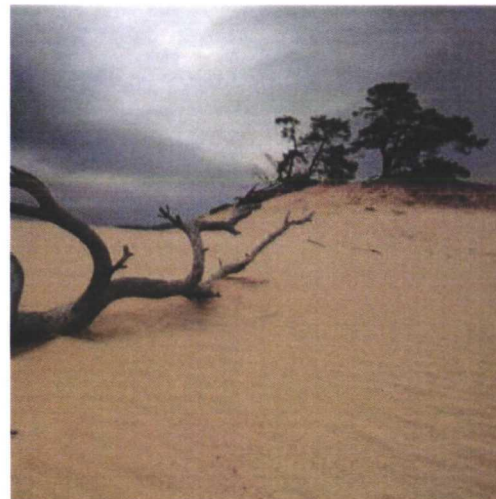
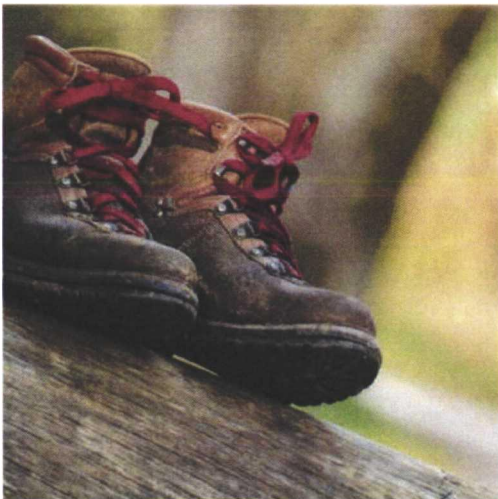
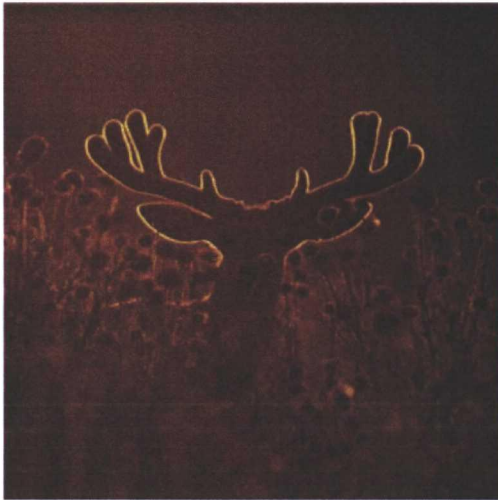


Doorzicht vanaf Duinweg op plangebied.



Nabij het plangebied een erf met gebiedsvreemde erfafscheiding van sparren.

HET GEVOEL VAN KOOTWIJK



3 BELEIDSKADER

NATIONAAL/PROVINCIAAL



GELDERS NATUURNETWERK (GNN)

artikel 2.7.1.1 Beschermingsregime GNN

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, tenzij:

- geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- de negatieve effecten op de kernwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- de overblijvende negatieve effecten op de kernwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

GROENE ONTWIKKELINGSZONE

Overig gebied, waaronder plangebied, biedt ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.



PROVINCIAAL



BEHEERTYPEN

GROEN =

Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom.

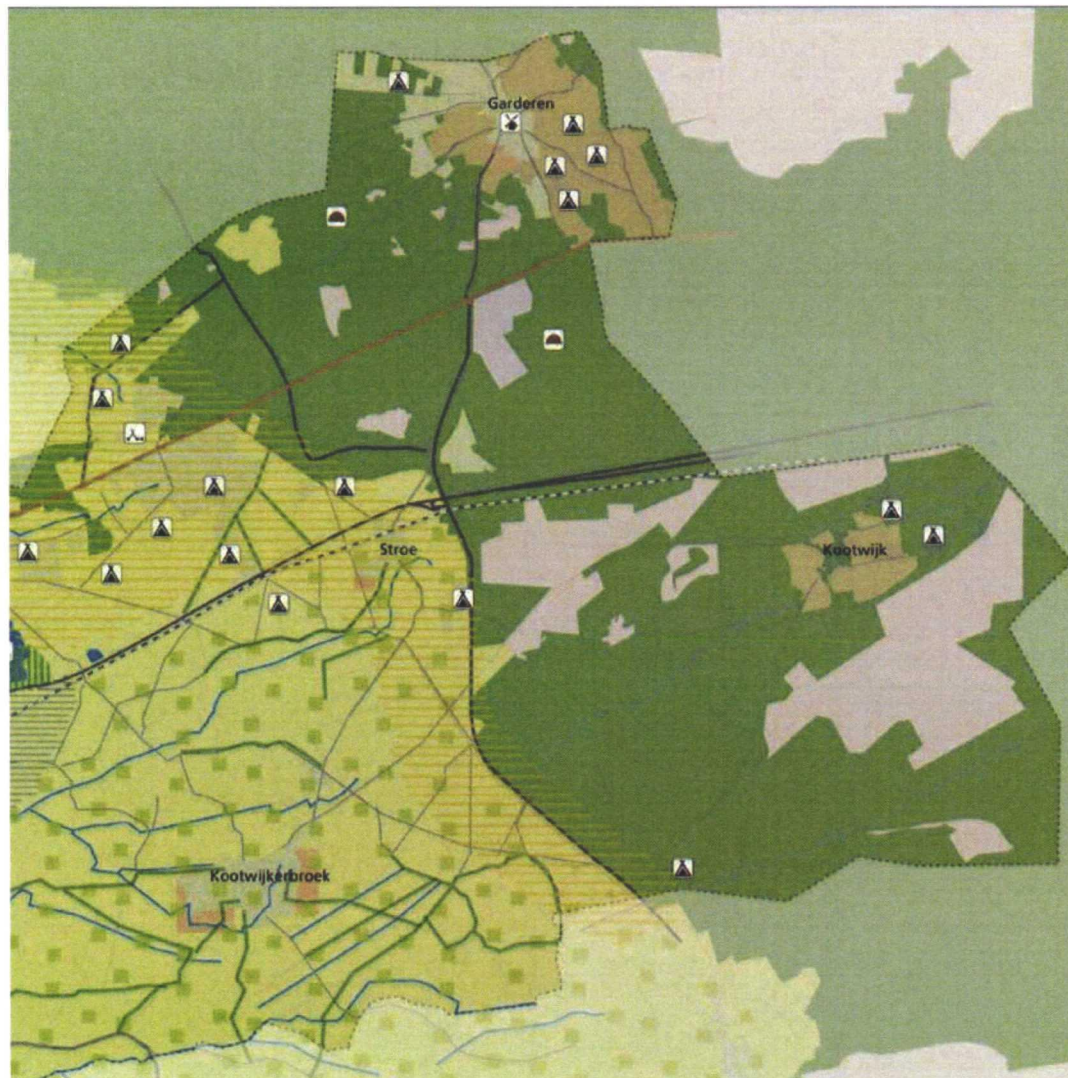
Maximaal 20% van het areaal van het betreffende bosgebied wordt gedomineerd door boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd, zoals Amerikaanse eik en Douglasspar.

Op 80% van de oppervlakte wordt geen hout geoogst of is de houtoogst minder dan 20% van de bijgroei. Op de overige oppervlakte kan meer geoogst worden in het kader van omvorming naar een natuurlijker bos.

SUBSIDIEVOORWAARDEN

Voor natuurbeheerders geldt een algemene beheerverplichting. Dit betekent dat de beheerder het beheertype in stand moet houden. De manier waarop hij deze instandhoudingsverplichting invult, is aan de beheerder zelf.

GEMEENTELIJK:



VISIE RUIMTELIJKE KWALITEIT BARNEVELD

Legenda

Zones

- Stedelijke zone
- Overgangszone landschap, landbouw en recreatie
- Robuuste ecologische verbindingzone
- Landschappelijke bufferzone

Deelgebieden

- Agrarisch bedrijventerland
- Agrarisch bekenlandschap (licht, open landschap, beek)
- Agrarisch slopenlandschap
- Veluwe natuurgebied met agrarische enclaves (bos, heide, etc. en landbouw)

Ontwikkelingen

- Stedelijk uitloopt gebied
- Uitbreiding wonen en bedrijven bij kleine kernen

Basis

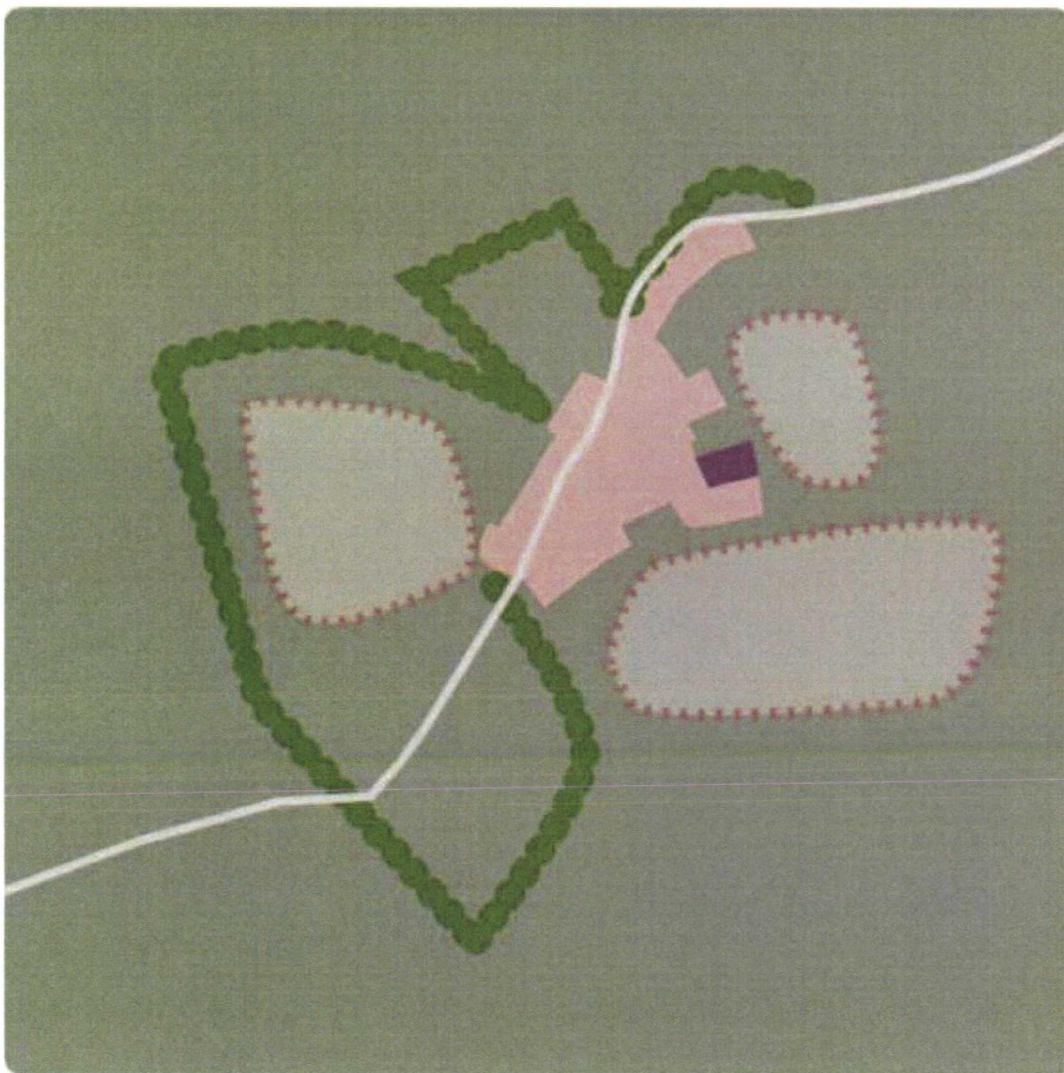
- Gemeentegrens
- Stedelijk gebied
- Reikanten kampenlandschap
- Spoorlijn
- Water/bekken
- Snelweg
- Wegen
- Historische weg
- Lansen
- Cultuurhistorische elementen (graafputten, ruilen, landgoed)
- Verpleegrecreatie
- Golfbaan
- Recreatieplan

23-05-2011

ARCADIS

- CONCEPT -

GEMEENTELIJK:



STRUCTUURVISIE KERN KOOTWIJK

Kootwijk heeft een prachtige ligging als enclave midden in het Centraal Veluws Natuurgebied en het wordt omgeven door gebieden die in het provinciale Streekplan zijn gekwalificeerd als "Waardevol Landschap" en "Ecologische Hoofd Structuur" (EHS).

De belangrijke opgaven voor Kootwijk zijn:

- Aangrijpen van kleine woningbouwprojecten om de leefbaarheid te ondersteunen.
- Ondersteunen van het dorp bij de instandhouding van de verenigingen.

Landschap en inrichting

Het is vanouds een sterk agrarisch gemeenschap, wat in de bebouwing goed is terug te zien. Door de bijzondere ligging en de waarden in de omgeving zijn de mogelijkheden voor nieuwe woonbebouwing de laatste jaren vrijwel nihil geweest. De directe omgeving bestaat uit kleinschalige coulissen afgewisseld met oude akkers, die juist een open karakter hebben. Deze afwisseling is kenmerkend en waardevol. Voor de toekomstige ruimtelijke structuur is het van belang om de afwisseling van de kleine open oude bouwlandcomplexen en het bosgebied te behouden.

Wonen

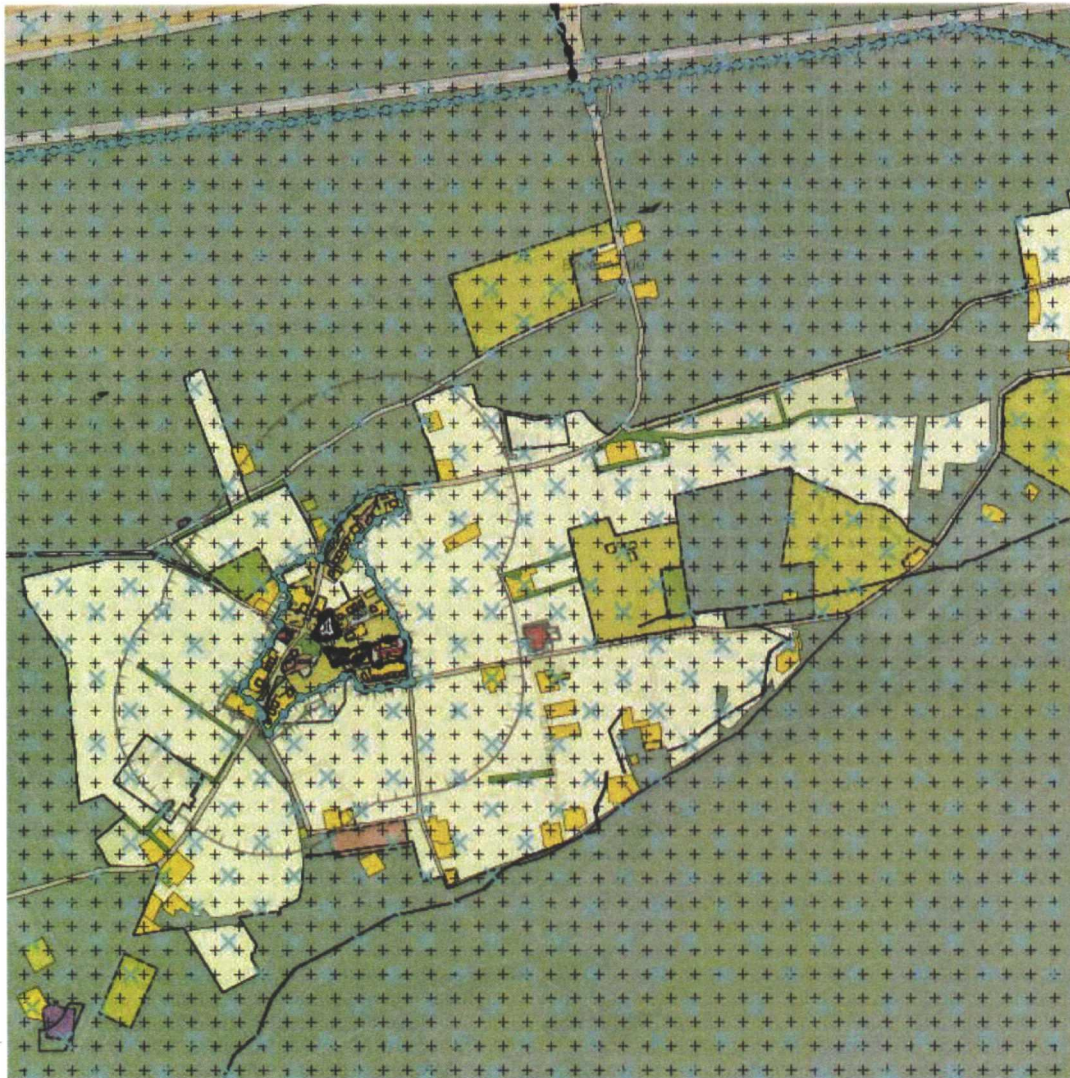
Het dorp is opgebouwd in een vrij losse structuur langs enkele oude linten. Op enkele plaatsen zijn kleine clusters woonbebouwing gerealiseerd, zoals aan de Kerkendelweg en de Nieuw Milligenseweg.

Een kleine uitbreiding van het dorp is gewenst. Voor het gebied achter de woningen aan de Kerkendelweg is een plan opgesteld, dat voorziet in de bouw van 12 woningen (bestemmingsplan Kerkendelweg). De goedkeuring van dit bestemmingsplan is in oktober 2007 onherroepelijk geworden. Een deel van het woningbouwplan is ook al uitgevoerd.

Voorzieningen

Uitbreiding van het aantal voorzieningen op kernniveau van enige omvang wordt niet verwacht en zal ook nagenoeg onmogelijk blijken te zijn gelet op het geringe draagvlak. Het sociale leven in een kleine kern drijft vaak op enkele verenigingen en op de spontane ontmoetingen binnen het dorp. De ambitie is om samen met de bewoners te blijven werken aan laagdrempelige ontmoetingsplekken.

GEMEENTELIJK:



BESTEMMINGSPLAN

PM

- CONCEPT -



4 RUIMTELIJK CONCEPT

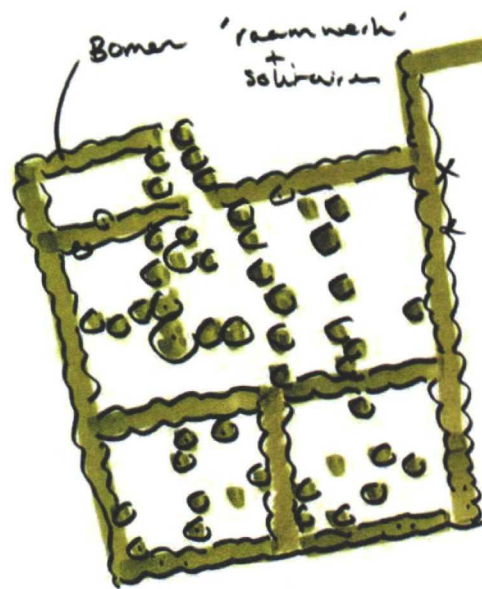


- WAARDEVOLLE BESTAANDE GROEN-STRUCTUUR BEHOUDEN EN VERSTERKEN (BOSKARAKTER MET OPEN KAMERS)
- PLANGEBIED VORMT ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP OP GROTERE SCHAAL
- VOORTBOUWEN AAN HET RUSTIGE GROENE KARAKTER VAN KOOTWIJK
- WONEN IN OPEN PLEKKEN IN HET BOS MET ZICHTRELATIES NAAR BUITEN
- KWALITEIT, RUIMTE EN PRIVACY
- PAALHOEVEWEG ALS BELANGRIJKE NOORD-ZUIDVERBINDING BEHOUDEN VOOR LANGZAAM VERKEER

- CONCEPT -

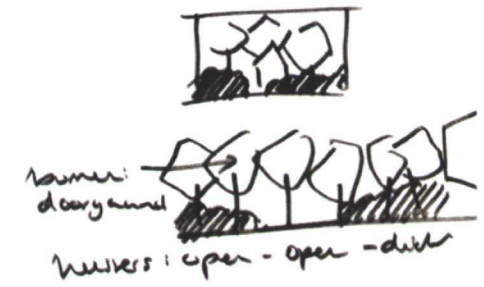
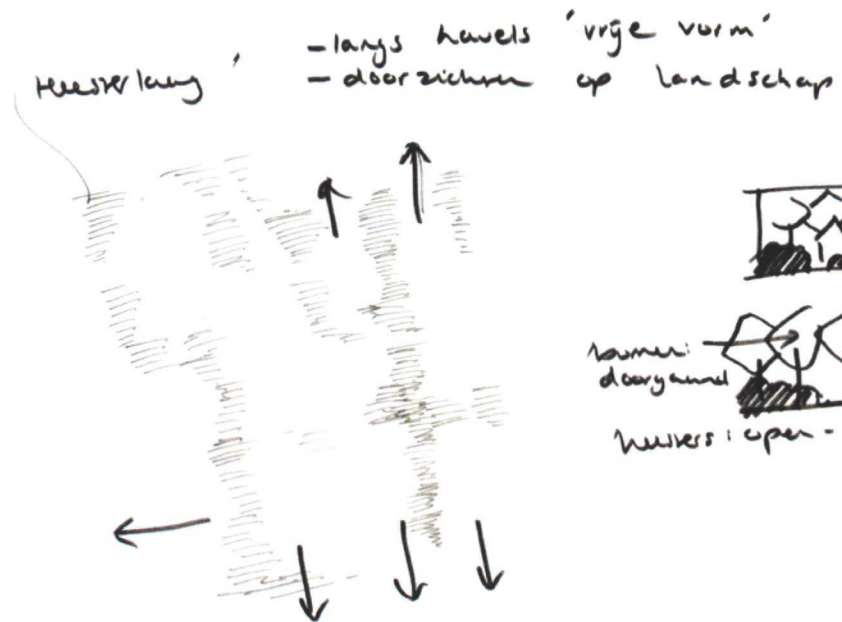


RAAMWERK VAN GROEN ALS RUIMTELIJK KADER...



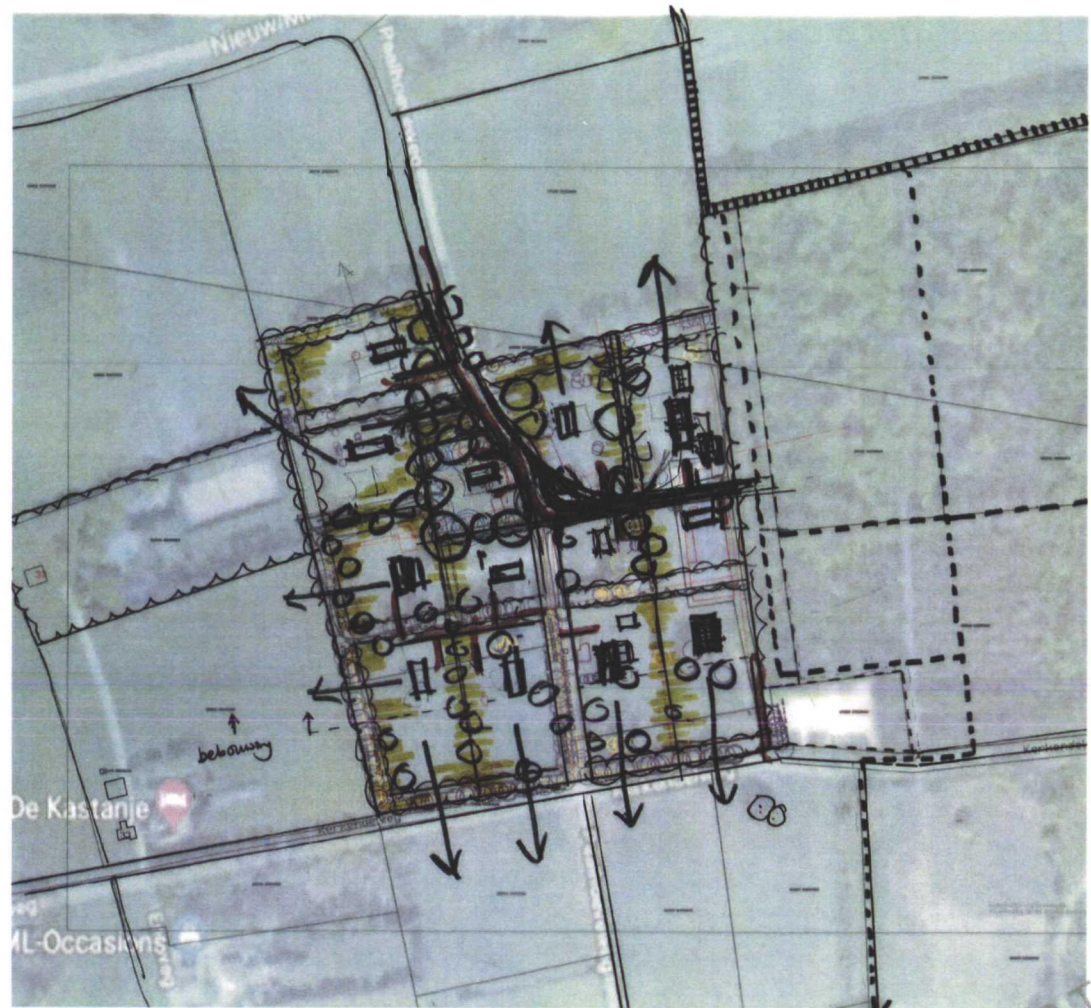
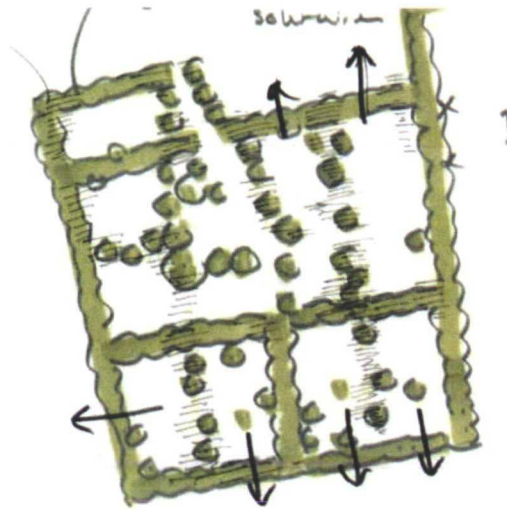
BOS

+



- CONCEPT -

...VORMT BASIS VOOR VERKAVELING



- CONCEPT -

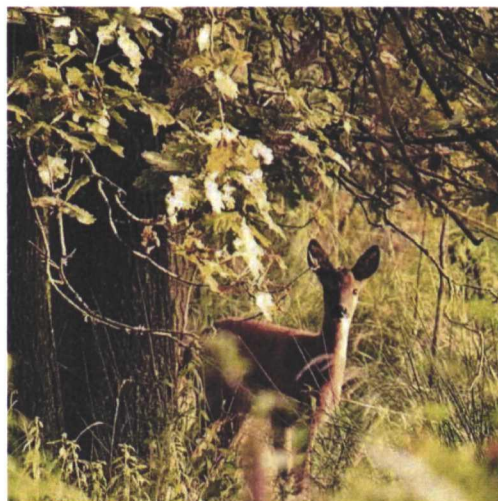


5 SCHETSONTWERP VERKAVELING

VERKAVELINGSSCHETS 13 WONINGEN



IMPRESSIE LANDSCHAP



IMPRESSIE ARCHITECTUUR



6 RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk beschrijven we per onderdeel de richtlijnen voor de gewenste uitstraling van het terrein en de architectuur van de woningen. De volgende onderdelen komen hierbij aan de orde:



GROENSTRUCTUUR



VERHARDINGEN



OVERIGE INRICHTINGSELEMENTEN



ARCHITECTUUR



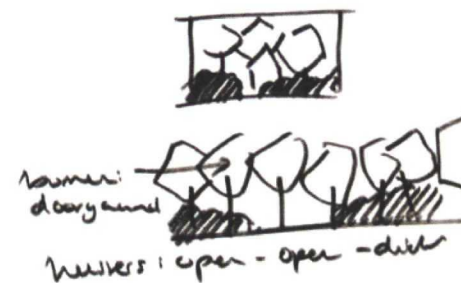
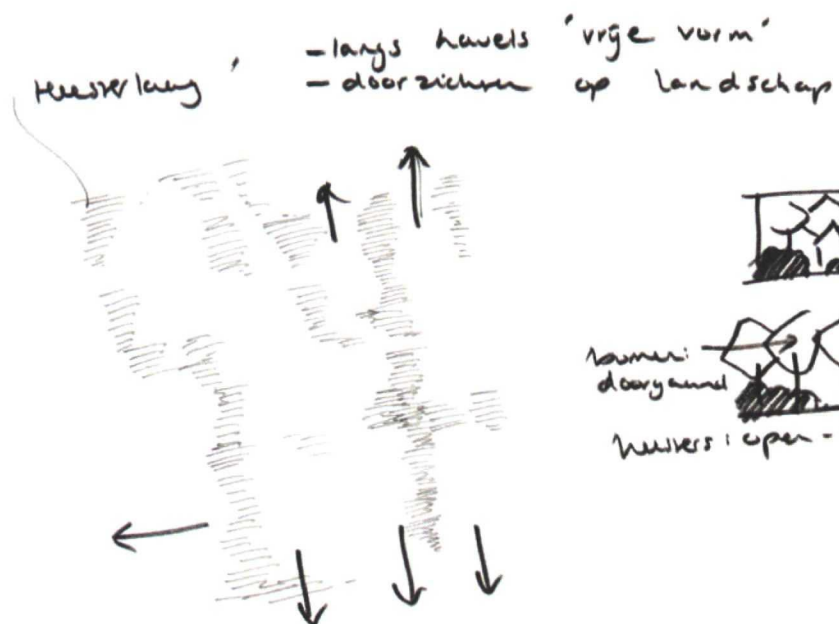
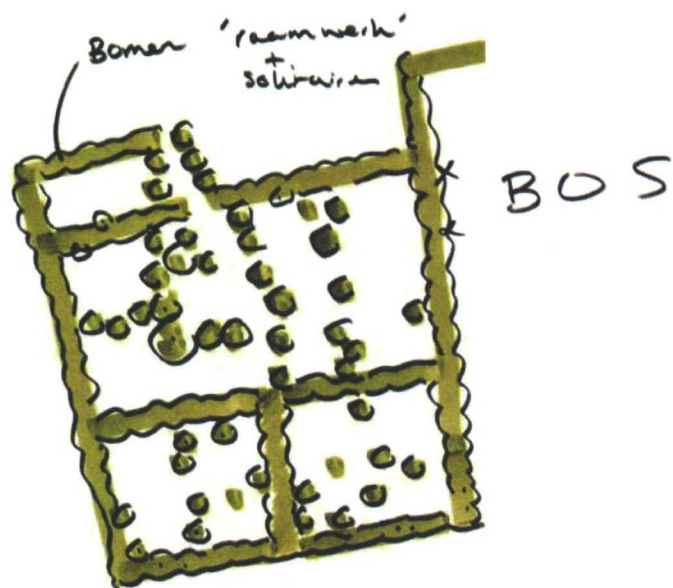


GROENSTRUCTUUR

BOMEN
PM

HEESTERS
PM

ERFAFSCHIEDINGEN
PM



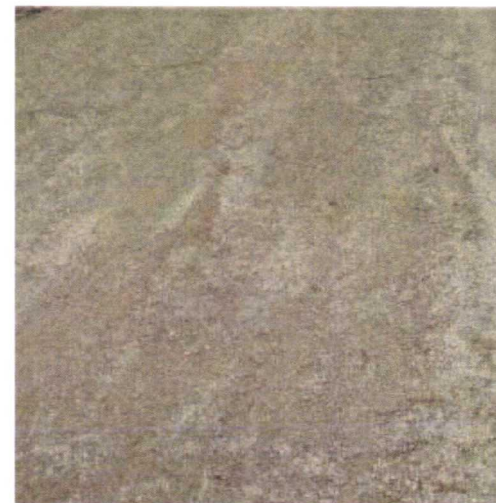
- CONCEPT -



VERHARDINGEN

- Paalhoeveweg halfverharding, bijv. Grau stabil:
profiel 4 meter + 2 x 4 meter berm
- Insteekwegen vanaf Paalhoeveweg, halfverharding
profiel 3 meter + 2 x 2 meter berm

PM...





OVERIGE INRICHTINGSELEMENTEN

ENTREEPOORT PLANGEBIED

uitvoering/uitstraling PM

POORTEN INDIVIDUELE KAVELS

uitvoering/uitstraling PM

HEKWERKEN/AFRASTERINGEN

uitvoering en uitstraling PM





ARCHITECTUUR
PM

HOOFDVORM
PM

ARCHITECTUURSTIJL
PM

DETAILLERING
PM

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK
PM



COLOFON

Project: Buitenplaats van Stuyvesandte
Een nieuwe buur voor het Kootwijkerzand

Projectnummer: 0459

Opdrachtgever: Vastbouw Vastgoedontwikkeling BV
Röntgenweg 2
Postbus 125
3750 GC Bunschoten

R. Hondeveld

Uitvoering: ODIN Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

ing. Gerdien Smit
ing. Anke Kuipers
ir. Ronald Koerhuis

In samenwerking met: O2 Planrealisatie
Triathlonweg 30
3223 AN Hellevoetsluis

ing. A. Booda

Datum: september 2018

Status: Concept



Goedegebuure

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

STEDELIJKE INRICHTING

TUIN EN LANDSCHAP

CIVIELE TECHNIEK

Goedegebuure
Tuin- en Landschapsarchitecten
Kienschulpenweg 26
3071 ZK Nunspeet

+31 (0)341 - 25 42 32

info@goedegebuurebv.nl
www.goedegebuurebv.nl

Bank NL77 RABO 0387 5472 31
BTW NL826511985B01
KvK 08019678

PLANBESCHRIJVING HERONTWIKKELING PERCEEL GOEDKAMP AAN DE OUD-MILLIGENSEWEG 54 TE GARDEREN

1. CONCEPT

Wonen in het bos, maar binnen de saamhorigheid en in de setting van het oude dorp. Royale, grote open kavels in het bos. Hierdoor geen 'gedoe' over te kappen bomen i.v.m. zon/schaduw zoals bij bouwen in een bestaand bos.

De relatie van de voorzijde van de woningen met de Oud-Milligenseweg is van belang, gericht naar de gemeenschappelijke, centrale hof. De brink!

2. STEDEBOUWKUNDIG

Om een wat meer informele setting te verkrijgen is de diepte van de bouwstrook zodanig dat er enige verspringing ten opzichte van de aangegeven voorgevelrooilijn is te realiseren. De voorgestelde bouwstrook is 18 meter diep.

Voor de kavels aan de noordzijde ligt de voorgevelrooilijn op minimaal 10 meter afstand van de ontsluitingsweg i.v.m. de gewenste bezonning aan de voorzijde van het perceel.

Aan de zuidzijde ligt de voorgevel rooilijn op 8 meter afstand van de weg i.v.m. bezonning in de achtertuin.

Het staat kopers vrij de woning binnen het bouwvlak te realiseren. Zijgevels op maximaal 5 meter uit de erfgrans. Bijgebouwen op het achtergedeelte van het perceel, minimaal 3 meter uit de eigenlijke voorgevel van de woning.

Het centrale midden gedeelte met de algemene voorzieningen wordt ondergebracht bij de vereniging van eigenaren.

Met betrekking tot de toegangsweg moet met de gemeente overlegd worden hoe om te gaan met onderhoud/eigendom. Wordt het openbaar met eigen (nieuwe) straatnaam/brievenbussen?

3. UITWERKING VAN HET GROEN, WONEN IN HET BOS.

Open kavels, omsloten door bos. Om dit te verkrijgen zijn de volgende punten van belang.

Eenheid met het bos creëren d.m.v.:

- Tussen de percelen 5 meter brede "houtwallen/struwelen" aan te brengen, bestaande uit inheemse, streekeigen struiken (krent, hazelnoot, kornoelje, hulst, gelderse roos) met een klein percentage boomvormers (eik, beuk, tamme kastanje). Veel vruchtdragers om de biodiversiteit te vergroten.
- Op elke kavel zal tenminste 1, door koper aan te geven, soort boom van grote omvang, eerste orde, in de voortuin geplant gaan worden. Situering in overleg. Keuze uit beuk, zomereik, tamme kastanje, linde of hazelaar, maat 20/25.



Goedegebuure

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

STEDELIJKE INRICHTING

TUIN EN LANDSCHAP

CIVIELE TECHNIEK

- Bij de kavels aan de noordzijde van de weg wordt een strook van 7 meter van het bestaande bos betrokken. In deze strook zal een mantel/zoomvegetatie van inheemse, streekeigen heesters worden doorgeplant ter afscheiding, maar tevens voor de eenheid met het bos. Hierdoor kunnen de bouwvlekken meer richting het bos geschoven worden, wat de bezonning aan de voorzijde te goede komt.
- Op de erfgrenzen met het bos wordt voorzien in een open hekwerk. Dit mag niet hoger zijn dan 1.20 meter, transparant en op verzoek voorzien van een looppoortje naar het naastgelegen bos.
- De achterzijde van de kavels aan de zuidzijde van de weg grenzen bijna aan het openbare voetpad. Om de privacy te verbeteren wordt daar een 7 meter brede zoom/mantelvegetatie zonder bomen aangebracht. Hierdoor wordt het noodzakelijk de woning zoveel mogelijk naar de wegzijde van het perceel te verplaatsen i.v.m. bezonning aan de achterzijde (8 m i.p.v. 10 meter).
- De voorkant van de percelen wordt afgeschermd door hagen, niet hoger dan 1.20 en bestaande uit beuk, veldesdoorn of meidoorn ter nadere keuze. Voor wintergroene hagen wordt voor hulst of taxus gekozen. Coniferen hagen en valse laurierkers worden verboden, als zijnde niet passend bij de gewenste sfeer en uitstraling (kwaliteit) van wonen in het bos. Rhododendrongroepen en bomengroepen benadrukken deze kwaliteiten.
- Bestaande solitaire bomen worden onderhouden en ingepast in het plan.
- Het door de centrale ontsluiting gevormde hart van het terrein dient als wadi voor afvoer van het hemelwater en krijgt een natuurlijk ogend karakter met kruidenvegetatie ter verhoging van de biodiversiteit. Door het aanbrengen van een los bomendak van inlandse eik wordt de relatie met het omliggende bos en de lobben tussen de percelen versterkt. Een holle brink als het ware, gemeenschappelijk groen. Hieromheen speelt het leven zich af, grote kavels, omgeven door de sfeer van het bos met voldoende ruimte voor eigen invulling van huis en tuin. Omsloten door een karakteristiek klinkerweggetje met grasbermen c.q. kruidenvegetatie, plaatselijk gemarkeerd door bomen.
- Voor al het aangebracht groen vooruitlopend op de privé tuin inrichting geldt een instandhoudingsplicht / verzorgingsplicht.
- De voorrijweg biedt de mogelijkheid het achtergelegen bospad te bereiken.

Bijlage: 1 Concept inrichtingsplan d.d. 27 juli 2018 tekeningnummer 1803-02.01