gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: A. Gijlers
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 3218
Barneveld, 22 december 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen: tervisielegging ontwerpvisie**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met de ontwerp deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen;
2. De ontwerp deelvisie vrij te geven voor terinzagelegging

1. Inleiding
Voor de kern Garderen wordt vooruitlopend op de Omgevingsvisie gewerkt aan een deelvisie op het gebied van woningbouw en supermarkten. Op 12 december 2023 bent u in het college beeldvormend bijgepraat over de stand van zaken omtrent de deelvisie en de voorgenomen insteek in deze visie ten aanzien van woningbouw en supermarkten in Garderen. Op 14 december 2023 is een informatieavond gehouden over de deelvisie in de kern Garderen. Dit voorstel voorziet in besluitvorming omtrent de ontwerpdeelvisie en de ter inzagelegging hiervan.

2. Beoogd effect
De vitaliteit van Garderen staat onder druk. Garderen vergrijst en dat heeft deels zijn oorzaak in de te eenzijdige woningvoorraad. Garderen kent geen uitleglocaties meer. De deelvisie heeft als oogmerk om de vitaliteit van Garderen te versterken door het noodzakelijke beleidsmatige kader te bieden voor nieuwe woningbouwlocaties aansluitend op de kern. Ook wordt een aantal spelregels geïntroduceerd, waarbinnen de supermarkten in Garderen zich kunnen doorontwikkelen. De instemming op deze ontwerpdeelvisie en de terinzagelegging is de volgende stap om te komen tot een vastgesteld beleidskader.

3. Argumenten
1.1. De deelvisie is nodig om tot woningbouw te kunnen komen in Garderen.
De kern Garderen heeft - anders dan andere kleine kernen - geen uitbreidingsruimte meer vast liggen in beleid. Evenmin zijn er uitleglocaties in voorbereiding zijn zoals dat voor de andere kleine kernen wel het geval is. De uitbreiding van Garderen is nodig naast de inbreidingsbehoefte om te kunnen voorzien in voldoende woningbouw voor Garderen richting 2040 (300 woningen in de periode 2021-2040).
Garderen heeft geen beleidsmatige uitbreidingsruimte meer, omdat Garderen geheel omringd met diverse beschermingsregimes (Natura 2000, GNN, Nationaal landschap en eigen beleid omtrent cultuurlandschappen). Hier geldt een “nee, tenzij” regiem, als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. Er is dus een beleidsmatig kader nodig om de afwijking van dat beschermend beleid goed te kunnen motiveren.

1.2 In de deelvisie zijn de keuzes omtrent de woningbouwlocaties voldoende gemotiveerd.
Als gevolg van het restrictieve regiem is een nadere analyse uitgevoerd naar landschaps- en natuurkwaliteiten en bezien wat meer en wat minder waardevol is. Dat heeft geleid tot een groslijst met mogelijke ontwikkellocaties, waarop nog een nadere verdieping heeft plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar de potentie van inbreidingslocaties, transformatielocaties ect om het buitengebied zo min mogelijk te belasten. Uiteindelijk leidt dat drie zoekgebieden met voldoende laadvermogen om te kunnen voorzien in de behoefte qua uitbreiding:
1. Garderen West met een potentieel van ca. 80 – 100 woningen
2. Garderen Zuid met een maximaal potentieel van ca 70 – 85 woningen
3. Garderen Noord met een potentieel van ca.15 – 20 woningen.

Met de eerdere besluitvorming door uw college op 4 juli 2023 over twee zogeheten no- regretlocaties voor woningbouw (Peerdse Barg en zuidzijde Kruimelstaete) is er sprake van een stuk overcapaciteit, wat te doen gebruikelijk is bij een visie als deze omdat de ervaring leert dat niet al het potentieel ingevuld zal worden.

1.3 De deelvisie sluit qua gemaakte keuzes aan op het Dorpsperspectief Garderen
Het dorp Garderen kent sinds 2022 een eigen Dorpsperspectief Garderen, waarin het dorp zelf haar wensen t.a.v. velerlei zaken heeft opgetekend, ondermeer t.a.v. woningbouw. Dit perspectief is niet bindend voor de gemeente, maar in deze sluit de ontwerpdeelvisie hier goed op aan:

- De woningbouwaantallen (300 en een continue bouwstroom van gemiddeld 15 per jaar)
- De intentie om gericht te bouwen voor de juiste doelgroepen (starters en ouderen).
- De wens vanuit het dorp om te komen tot 1 volwaardige en toekomstbestendige supermarkt.

1.4 De deelvisie geeft duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van supermarkten in Garderen
Voor de supermarkten is niet gewerkt met het aanwijzen van locaties, maar met een beoordelingskader.. Op dit moment hebben beide supermarkten afzonderlijk hun eigen plannen, waarbij echter tegen grenzen aanlopen wordt van de beperkte aanwezige fysieke ruimte op de huidige locaties en de grenzen aan de marktruimte (DPO). De meest toekomstbestendige oplossing voor de supermarkten in Garderen is daarom die van één grote moderne supermarkt op een nieuwe locatie en daar spitst het kader zich op toe. Vanwege het ontbreken van een voldoende groot en goed ontsloten ruimte in het centrum van Garderen, worden er met dit kader mogelijkheden geboden aan de rand van Garderen, ondermeer langs invalswegen evenals dat ook in bijvoorbeeld Elspeet het geval is.

1.5 De gehouden informatieavond geeft geen aanleiding tot bijstelling van de deelvisie.
Op 14 december jl. is in Garderen tijdens een goed bezochte bijeenkomst een informatieavond gehouden over de deelvisie. Er was sprake van een goede avond, waarbij over de verschillende locaties de nodige vragen zijn gesteld (zie ook bijlage voor het verslag van de avond). De avond zelf geeft geen aanleiding om de visie bij te stellen. Wel is er aanleiding om richting de vaststelling van de visie volgend jaar nader verdiepend onderzoek te doen naar de mobiliteitseffecten en dan met name de ontsluiting van de drie zoekgebieden.

2.1. Op voorgenomen beleid is inspraak van toepassing
Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening is bij voorgenomen beleid sprake van een inspraakprocedure. Bij deze wordt aangesloten op de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb en wordt de ontwerpvisie gedurende zes weken ter inzage gelegd. E.e.a. sluit ook aan op het eigen beleid omtrent participatie (zie ook hierna).

4. Kanttekeningen

1.1. Het nieuwe voorgenomen beleid is in strijd met provinciale regelgeving.
Zoals gesteld kent Garderen diverse beschermingsregimes rondom de kern. Voor de drie zoekgebieden geldt dat er direct strijd is met provinciale regelgeving omtrent het nationaal landschap van de Veluwe. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat ze hier gerealiseerd kunnen worden, mits deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten, wat met de mogelijk gemaakte woningbouwontwikkeling wel het geval is. Hiervan kan worden afgeweken als er ondermeer geen reële alternatieven zijn en er redenen zijn van groot openbaar belang. Met de provincie wordt hierover overleg gevoerd met als doel om voorafgaand aan de vaststelling ook akkoord van de provincie hierop te hebben.

5. Financiën

De deelvisie vloeit voort uit het gebiedsgericht werken en hangt samen met de gemeentebrede Omgevingsvisie. De kosten voor het opstellen van de deelvisie worden hieruit gedekt.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Nadat in 2022 het Plaatselijk Belang Garderen een dorpsperspectief heeft opgesteld ontstond zowel vanuit het dorp als vanuit het gemeentebestuur de wens voor voorliggende deelvisie. Met een afvaardiging vanuit het dorp Garderen is in de vorm van een klankbordgroep samengewerkt aan de deelvisie. In een viertal bijeenkomsten heeft deze klankbordgroep meegedacht en gespiegeld. Daarnaast is een informatieavond gehouden en wordt de ontwerpvisie in januari-februari 2024 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder een zienswijze kan indienen. Deze aanpak sluit aan bij de vereisten die binnen het eigen participatiebeleid worden gesteld. Invulling van de participatiemeter leidt tot trede 3 van de participatieladder met een meedenkende/adviserende rol voor de gemeenschap. Met de instelling van een lokale klankbordgroep en de gehouden informatieavond is hier op een goede wijze

en naar tevredenheid van PB Garderen vorm en inhoud aan gegeven. In de deelvisie is de totstandkoming van de visie verwoord.

b) Communicatie

De informatieavond is het eerste moment geweest dat het dorp Garderen over de deelvisie geïnformeerd is. De daar gegeven presentatie is beschikbaar gesteld via ondermeer de site van Plaatselijk Belang. Verder heeft naar aanleiding van de informatieavond ook een persgesprek plaatsgevonden met de Barneveldse Krant.
De terinzagelegging van de ontwerpdeelvisie is de volgende fase en wordt via de geëigende kanalen aangekondigd.

7. Uitvoering

Planning:

De ontwerp deelvisie gaat medio januari ter inzage gedurende een periode van zes weken.
Vaststelling van de deelvisie is beoogd is april/mei 2024.

Evaluatie/controlen.v.t.

8. Bijlagen

- Ontwerp deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen d.d. 19 december 2023
- Verslag informatieavond d.d. 14 december 2023

Garderen

Deelvisie woningbouw en supermarkten - ontwerp

19 DECEMBER 2023

Colofon

Titel:	Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen
Opdrachtgever:	Gemeente Barneveld
Projectnummer:	230199
Status:	Ontwerp
Datum:	19 december 2023

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 21

Bijlagen: referentie woonmilieus 22

Landelijk dorps - Boerenerf Garderen 23
Landelijk dorps - Nelson Mandelahof Ermelo 24
Landelijk dorps - Beekvallei Lieren 25
Erfwonen - Knooperf de Veldboer Langeveen 26
Centrum dorps - Het Wijntje Voorthuizen 27
Boswonen - Graefse Bos Rosmalen 28

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.

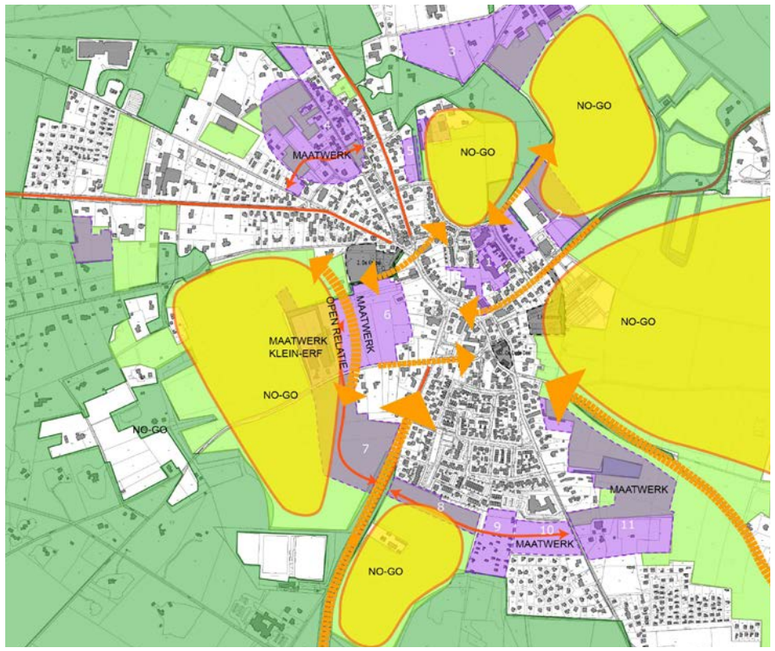
De gemeente Barneveld is bezig met het formuleren van een visie op de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Dit gebeurt in de Omgevingsvisie. Deze visie bevat voor de hele gemeente ambities, doelen en richtinggevende keuzes wat betreft de fysieke leefomgeving. Daarbij is ook aandacht voor de verschillende 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



Ontwikkelperspectief dat gebruikt is als vertrekpunt voor voorliggende visie

vanuit deze waarden en kwaliteiten én de opgaven voor Garderen 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. 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 zal de formele procedure doorlopen. Dat betekent dat de visie straks ter inzage wordt gelegd, zodat een ieder een reactie op de visie kan geven. De visie wordt uiteindelijk aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

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.

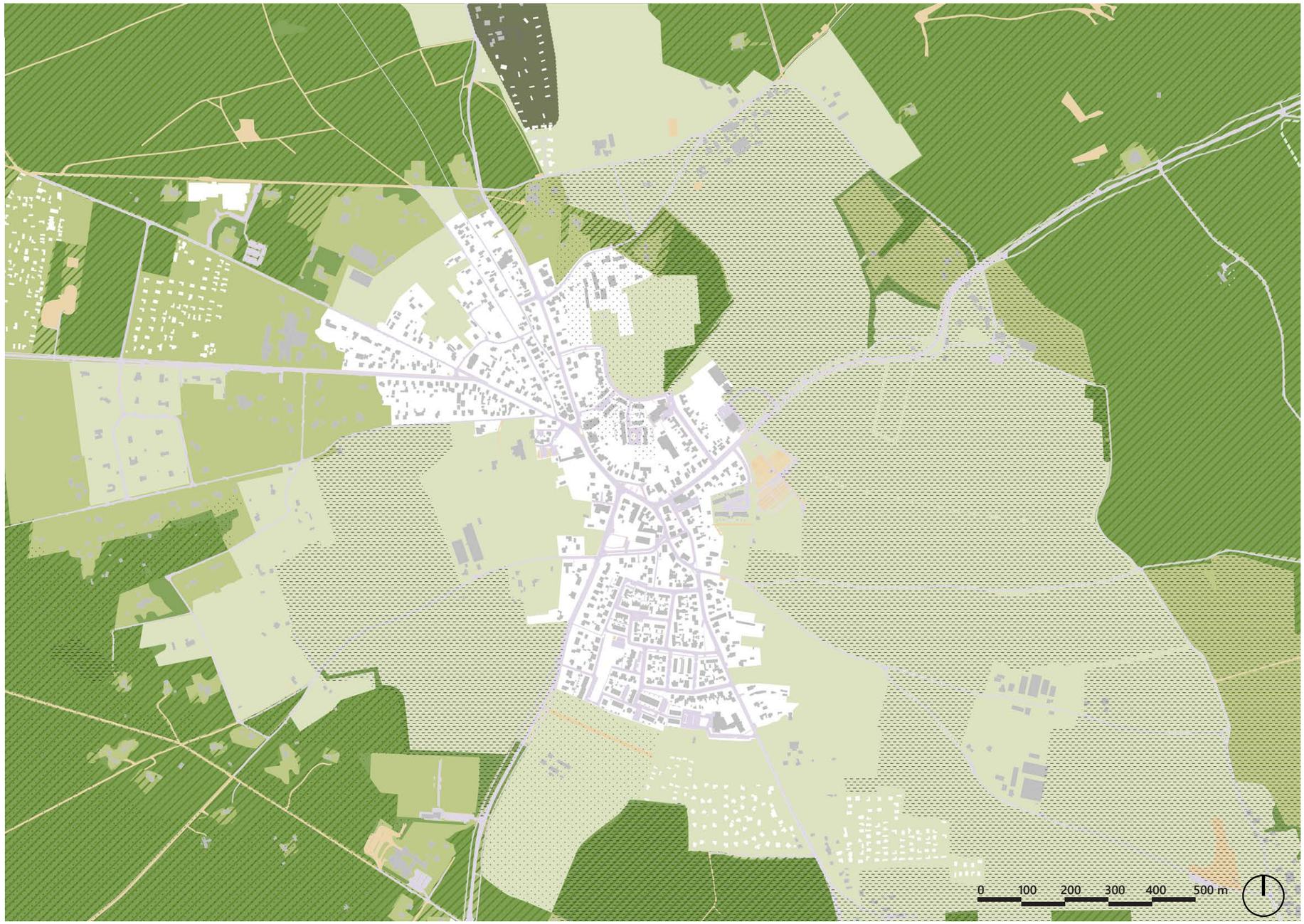
Nationaal landschap buiten het GNN of GO
De meer agrarische gronden direct rondom Garderen zijn door de provincie aangewezen als Nationaal Landschap. Gronden worden van deze status voorzien als ze internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee 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

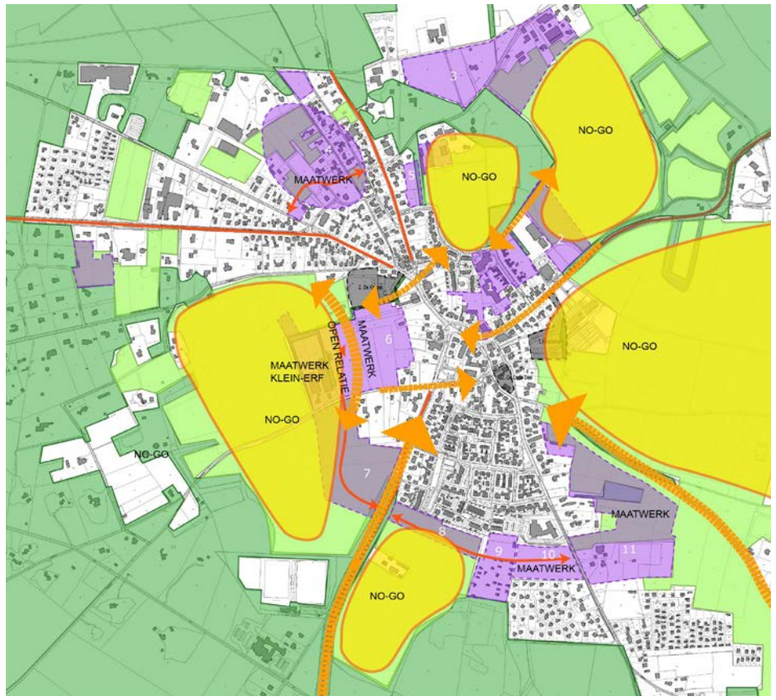
De essentiële elementen die samen de ruimtelijke karakteristiek van Garderen bepalen zijn – zoals voorgaande paragraaf liet zien – beleidsmatig vastgelegd. Daaruit blijkt dat praktisch het gehele buitengebied van Garderen beleidsmatig is ingekleurd als waardevol.

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
- 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 m² winkelvloeroppervlak en de SPAR 330 m² winkelvloeroppervlak. Het zijn daarmee kleine supermarkten in vergelijking tot kernen in de omgeving. Daar is sprake van een vollediger supermarkt aanbod. De supermarkten in Garderen vervullen door het ruime aanbod in de omgeving primair een lokale functie.

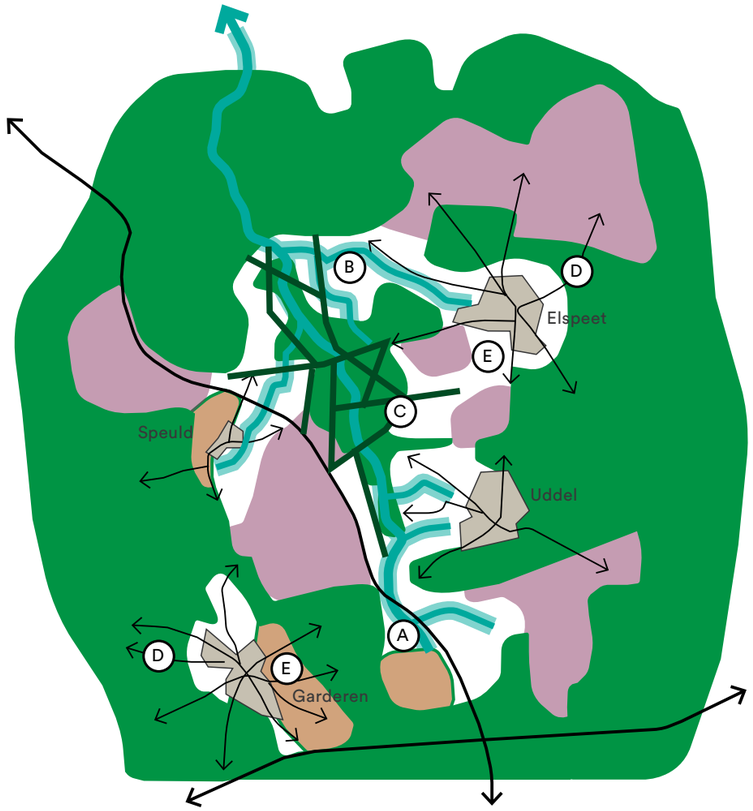
Om meer inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van deze supermarktstructuur is in opdracht van de gemeente een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Het DPO (DTNP, 2023) laat zien dat er in Garderen in de toekomst geen marktruimte is voor de twee supermarkten in de huidige vorm. Ingeschat wordt dat één moderne supermarkt (900 - 1.000 m² 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 m² tot 4.000 m² (1.100 m² wvo betekent 1.400 - 1.500 m² bvo + circa 2.500 m² 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. 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.

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 incidentiële woningbouwtoevoegingen zijn in Garderen ook kansen/inbreidingslocaties te vinden die een grotere ontwikkelcapaciteit bevatten. Het kan daarbij gaan om open plekken in de kern die niet direct een bepaalde landschappelijke waarde vertegenwoordigen. Te denken valt aan 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). 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). Al met al wordt met deze grotere inbreidingslocaties verwacht circa 60 tot 70 woningen richting 2040 te kunnen realiseren.

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.

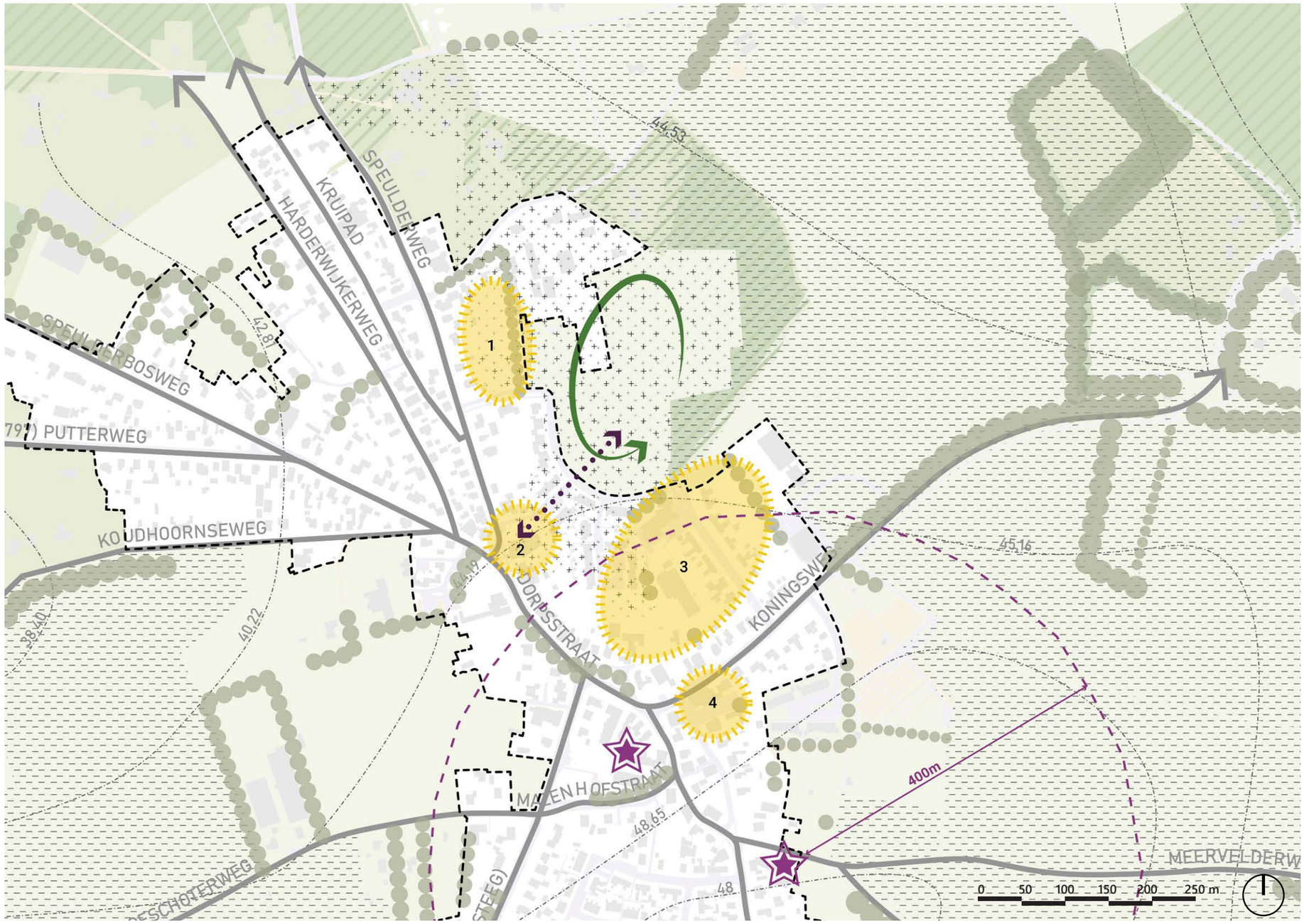
Tot slot is vanuit recent gerealiseerde bouwprojecten (periode 2021 - 2023) en lopende projecten bekend dat er circa 50 nieuwe woningen in Garderen bij komen. Het gaat dan onder andere om de ontwikkelingen van het Versteghehof en de Kwekerij (beide transformatielocaties).

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
- 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 145 tot 160 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 175 tot 195 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.

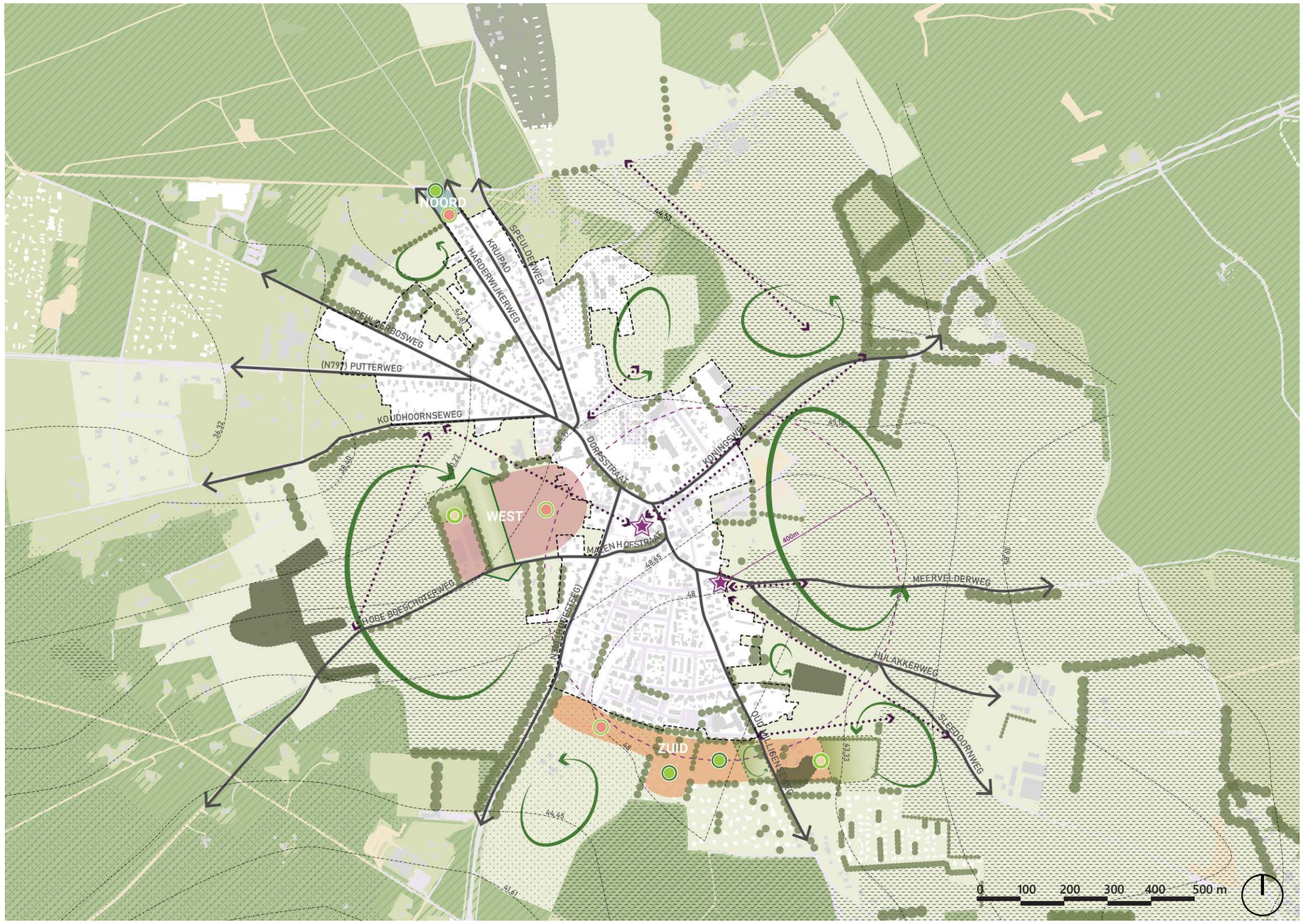
Landelijk dorps wonen

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 Zuid
- Zoekgebied West
- Zoekgebied Noord
- 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.

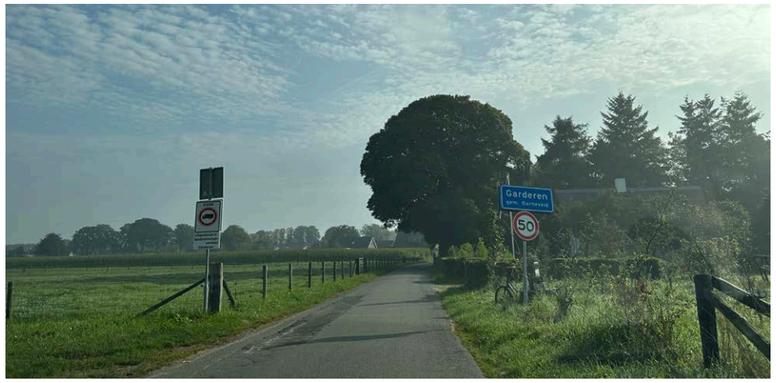
Deze karakteristieke open ruimtes bevinden zich aan de westzijde van het bestaande diepe agrarische erf. In zekere zin doet het met erfbeplanting omgeven agrarische erf afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de open ruimte. Het agrarisch erf met minicamping kan herontwikkeld worden met een woonmilieu 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.
- Een mogelijk alternatief is een nieuwe inprikker vanaf de Bakkerstraat via een weitje. Ook dit past niet binnen de huidige eigendomsgrenzen.
- 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 ten zuiden van Dorpsstraat 19/19A of ten noorden van Dorpsstraat 25 wellicht mogelijk zijn. Dit betreffen wel particuliere terreinen. Het Versteghehof is wel gemeentelijk eigendom, maar in de inrichting is niet voorzien in een voetpad.



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), hetzij door opwaardering van de Hoge Boeschoterweg hetzij door een alternatieve ontsluiting op de Bakkerstraat.
- In een deel van het gebied moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop.
- Afstemming/overleg met bewoners Bakkerstraat/Dorpsstraat vanwege de vele achtertuinen die aan dit gebied grenzen.

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
- Houtsingel
- 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 en wellicht moeten worden doorgetrokken om het gebied goed verkeerskundig te kunnen ontsluiten. Tegelijkertijd ligt er een mogelijke kans om de ontsluitingssituatie van de bestaande wijk te verbeteren met deze ontwikkeling.

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. 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.

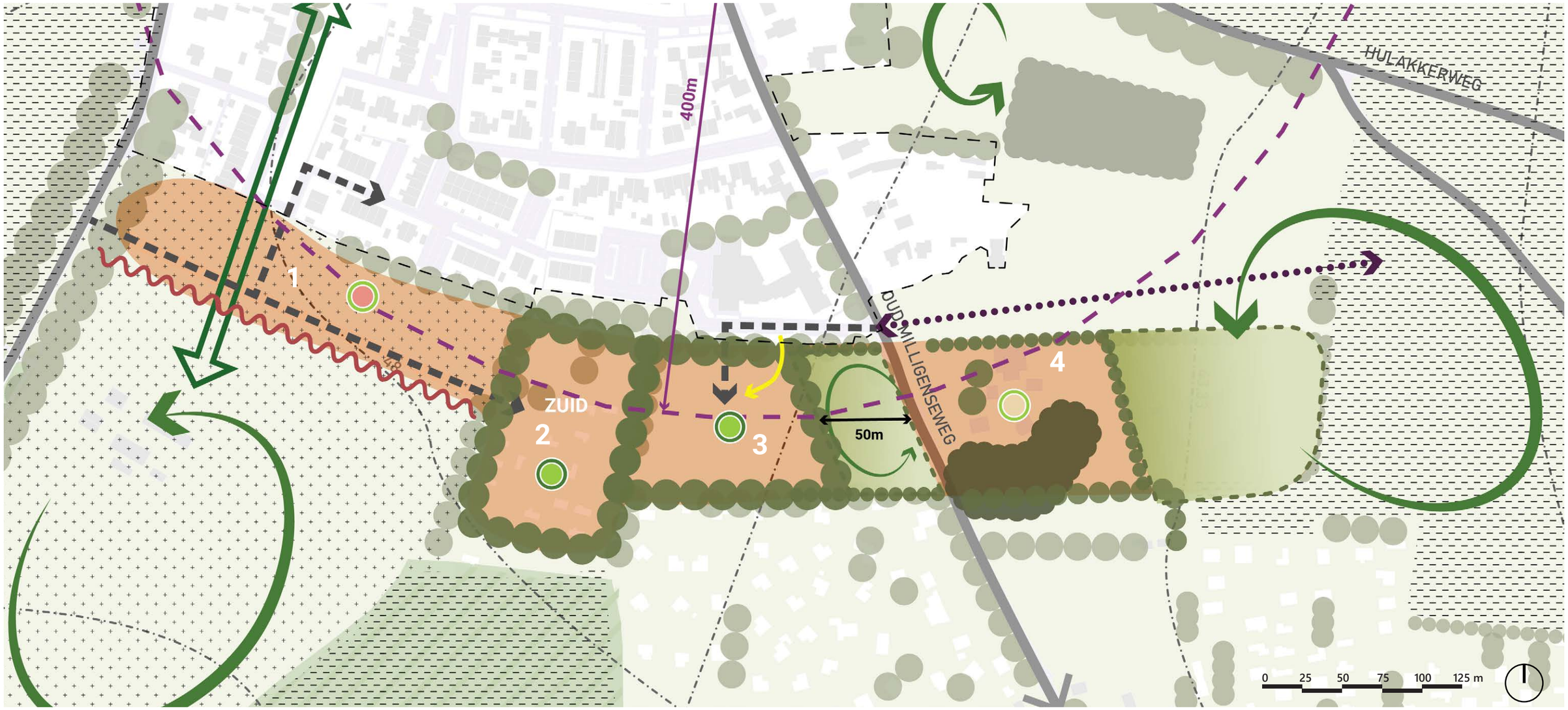
Zoekgebied Zuid - 3

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. De auto-ontsluiting geschiedt bij voorkeur via de bestaande ontsluiting langs Kruimelstaete, door de houtsingel heen. Tevens is een directe langzaamverkeersverbinding naar Kruimelstaete wenselijk.

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
- Houtsingel
- Bosje buiten Natura 2000, GNN of GO
- 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. De realisatie van woningen vormt hier een specifieke ontwerpopgave voor deze entree van Garderen, maar momenteel schatten we in dat er ruimte is voor circa 15 tot 20 woningen. De auto-ontsluiting is alleen vanaf de Laak mogelijk.

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.

Harderwijkerweg

Visiekaart zoekzone Noord Garderen

Legenda

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

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 Graefse Bos Rosmalen

Omschrijving

In het project staat een groene omgeving centraal. De appartementen zijn verscholen in een open plek in het bos. Water stroomt terug in de natuur doordat hemelwater wordt opgevangen in de vijver op het terrein.
De parkeergelegenheid is gesitueerd onder de woonbebouwing met enkele aanvullende parkeerplaatsen voor bezoekers op maaiveld.

Woonmilieu

- Boswonen in een boskamer

Woningtypes

- levensloopbestendige appartementen

Doelgroepen

- Ouderen

Woningdichtheid

- 52 woningen op 1,70 hectare (incl. openbare ruimte); ca. 30 woningen per hectare

Boswonen

gemeente
Barneveld

Verslag

Datum:
22 december 2023

Verslag van: Informatieavond over de Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen *Volgnr. :* 001

Vergaderdatum: 14 december 2023

Aanwezig: Gemeente Barneveld (wethouder B. Wijnne, A. Gijlers, M. ter Beek , L. Lubbers
Vertegenwoordiging PB Garderen en klankbordgroep Deelvisie
Overige inwoners (ca. 175) uit Garderen

Afwezig: -

Verslaglegging: L. Lubbers - Zeeman

Verloop van de avond
Op donderdag 14 december jl. is er in de Wardborg in Garderen een dorpsbijeenkomst georganiseerd door de gemeente Barneveld.
Het doel van de avond was om de inwoners van Garderen te informeren over de concept deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen.

De avond is door een grote groep inwoners (ca. 175) bezocht.

Na het welkom door mevrouw Lubbers heeft wethouder Wijnne de bestuurlijke aanleiding, afbakening en rolneming toegelicht. Aansluitend heeft de heer Gijlers de concept visie inhoudelijk toegelicht en het proces van de deelvisie doorgenomen. Daarbij is ingegaan op de drie aangewezen zoekgebieden voor woningbouw (Garderen Noord, Garderen West, Garderen Zuid) en het afwegingskader voor een nieuwe locatie voor één nieuwe supermarkt. Aan het einde van de presentatie is er ruimte geboden voor het stellen van vragen. Een groot aantal bewoners heeft hier gebruik van gemaakt.

De sfeer was prettig. Ook zijn er een aantal bewoners niet blij met de aangewezen locaties vanwege hun persoonlijke beleving/ uitzicht. Veel bewoners zijn na de bijeenkomst gebleven om onderling door te praten en elkaar te ontmoeten. Er zijn positieve reacties terug gekoppeld over de avond en presentatie.

Daarnaast was ook de project leider van de WSB aanwezig voor inhoudelijke vragen over de inbreidingslocatie aan de Dr. H.C.

Bosstraat. Er is door verschillende aanwezigen contact met hem gezocht.

Hoofdlijnen gestelde vragen c.q. opmerkingen uit de zaal en gegeven reactie daarop.:

Mobiliteit en ontsluiting:
Zorg aan de voorkant voor een heldere oplossing om de mobiliteit en ontsluiting te verbeteren. Het is nu één van de aandachtspunten in het dorp. Maak het met de aanpassingen en invoeging van woningen alleen beter en niet nog minder goed. Toevoegen en upgraden van ontsluitingswegen is essentieel. Zeker ook de ontsluiting van locatie West. De Hoge Boeschoterweg is nu al geen passende ontsluiting voor verkeer. Hoe moet dat met een nieuwe wijk op die locatie?

Reactie:
Het toevoegen van huizen aan de westzijde en de zuidzijde heeft impact qua verkeer, zeker op de Hogesteeg. Het is bekend dat deze weg al druk is. Daar zullen maatregelen moeten worden getroffen. Bij West ligt een onderzoeksopgaaf qua ontsluiting. Op basis van een eerste check is de conclusie getrokken dat dit niet bij voorbaat onmogelijk is en dat het gebied Garderen West zou moeten afvallen. Voor deelgebied Zuid geldt ook dat de huidige ontsluiting richting het recreatieterrein niet voldoet en moet worden aangepakt.

Betaalbare woningen
Zorg dat betaalbaar ook echt betaalbaar is én blijft voor de starters. De gemiddelde prijs van een betaalbare woning is dat nu niet. Onderzoek en bekrachtig mogelijkheden om de woningen in het betaalbare segment te behouden, ook bij verhuizing van bewoners. Geen overwaarde laten opbouwen, dan is de betaalbaarheid alleen voor de eerste starters. Kan de gemeente dit afdwingen binnen de projecten zodat de betaalbaarheid gegarandeerd blijft? (Huisvestingswet)

Reactie:
Betaalbaarheid in de woningbouw is belangrijk. De gemeente maakt hierover ook afspraken met ontwikkelaars, waarbij de insteek is om ook zo veel mogelijk woningen naar mensen uit het dorp te laten gaan. De Huisvestingswet gaat daar extra mogelijkheden voor bieden. De gemeente Barneveld gaat nog kijken of en hoe we daar gebruik van maken.

Planning
Kan de gemeente de planning inzichtelijk maken en garanderen? Wat is er wanneer aan de beurt en hoe snel wordt er gebouwd? Hoe zorgen we ervoor dat er continuïteit in komt? Ook in de bouwstroom, die 15 woningen per jaar is een extra uitdaging voor de betaalbaarheid.

Reactie:
Voor de woningbouw is geen planning te geven. Daarvoor is de gemeente ook afhankelijk of en wanneer ontwikkelende partijen gaan opstaan. Tegelijk is het ook zo dat er keuzes moeten worden gemaakt

wanneer wat aan de beurt is. Daarbij wil de gemeente rekening houden met continuïteit in de bouwstroom: niet heel veel in 1 keer, maar redelijk gelijkmatig over de jaren uitgesmeerd. Dat vergt afspraken met ontwikkelende partijen, overigens iets dat niet ongebruikelijk is en elders ook door de gemeente Barneveld wordt gedaan. Over het algemeen geldt dat grotere woningbouwaantallen goedkoper kunnen worden weggezet qua bouwkosten dan kleinere aantallen.

Verdeling woon segmenten
Hoe zit het met de verdeling van aantallen soorten. Komen er straks weer niet alleen maar, of voor het overgrote deel dure woningen bij? Die hebben we voldoende

Reactie:
De gemeente houdt een verdeling aan voor wat betreft woningbouw: 2/3 moet betaalbaar zijn en er geldt ook een percentage huur. Dat hoeft overigens niet per bouwplan te zijn, maar geldt als een gemiddelde door de tijd heen.

Bouwput
Als er gefaseerd gebouwd gaat worden hoe voorkomen we dan dat Garderen de komende 10 jaar een bouwput is? Dat komt de leefbaarheid en mobiliteit niet ten goede.

Reactie:
Bouwen gaat gepaard met een zekere mate van overlast; dat is onvermijdelijk. Gelet op de relatief beperkte aantallen, zal de overlast te overzien zijn. Het belang van een continue bouwstroom vindt de gemeente groter.

CPO
Is er ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?

Reactie:
In principe wel, maar dat hangt er vanaf in hoeverre ontwikkelende partijen daarvoor de ruimte willen bieden. De gemeente gaat dit niet als verplichting opleggen.

Beschermd dorpsgezicht
Hoe zit het precies met het beschermd dorpsgezicht bij locatie West? Daar zit nu een beschermd dorpsgezicht op maar dat komt hier niet naar voren.

Reactie:
Bij het maken van de Omgevingsvisie is ook gekeken naar erfgoedbeleid. Het is de gemeente niet bekend dat hier sprake is van beschermd dorpsgezicht.
(NB: natijds is dit geverifieerd en er is geen sprake van beschermd dorpsgezicht zoals bedoeld in Erfgoedwet.

Woonbehoefteonderzoek
Hoeveel vraag naar woningen is er nu echt in Garderen?. Is het niet

verstandig eerst het woonbehoefteonderzoek af te wachten? En op basis van die uitkomsten verdere besluitvorming over locaties en aantallen te nemen. Is er niet meer behoefte aan seniorenwoningen? Er zijn hier nu veel ouderen.

Reactie:
De vraag is groot, als je kijkt naar gemeentelijk beleid, maar ook naar het Dorpsperspectief van Garderen zelf. Hoe groot die vraag werkelijk is, is niet te zeggen. De ambitie van 15 woningen per jaar voor Garderen is niet vreemd en sluit aan bij wat ook in andere kernen van Barneveld gebouwd wordt. Verder kent Garderen een achterstand als het gaat om nieuwbouw en past de 300 woningen voor Garderen ook goed in het aantal van 8.000 woningen dat in de gehele gemeente Barneveld erbij komt tot 2040.
De woonbehoefte wordt het komende jaar overigens onderzocht gemeentebreed, Daarbij wordt er per kern ingezoomd en kunnen die uitkomsten gebruikt worden bij concrete plannen.

Te veel
Is het bijbouwen van 300 woningen met in totaal 750- 800 extra bewoners niet veel te veel op de huidige kern van Garderen? Daarmee is Garderen straks Garderen niet meer. Denk om de rust en het groen van Garderen.

Reactie:
Het betreft 300 woningen in totaal, waarvan een deel in de afgelopen drie jaar al gerealiseerd is. De gemeente vindt dit niet te veel voor Garderen en goed in te passen ook als gekeken wordt naar het groen.

Ontsluiting locatie West
De ontsluiting van de Hoge Boeschoterweg blijft ingewikkeld. Zorg voor ontsluiting via de andere kant richting de voetbalvelden die dan meer zuidelijk aantakt op de Hogesteeg en dan een nieuwe zijweg naar de locatie.

Reactie:
Voor de ontsluiting van Garderen West moet nog nader onderzoek worden verricht. Er is in het voortraject gekeken naar een aansluiting in die richting, maar deze kent nadelen als het gaat om landschap en kosten. Daardoor is deze niet op de kaart beland.