

Multifunctioneel landgoed De Wolfskamer  
september 2012



## Colofon

### **De Wolfskamer**

*Opdrachtgever:* G.J.W. Bloemendal

*Adres:* Bloemendaallaan 110, Barneveld

*Auteur:* ir. L. de Graaf

*Datum:* september 2012 / 1.7

## Inleiding

Boerderij De Oude Vaarst en de omliggende gronden zijn al decenia lang in eigendom bij de familie Bloemendal. In de loop van de tijd zijn er gronden verkocht, en andere gronden juist weer aangekocht. De huidige boerderij De Oude Vaarst is gebouwd in 1765 en inmiddels al meer dan 200 jaar in bezit van de familie.

De boerderij bevindt zich in het kleinschalige landschap van de Gelderse Vallei. Omdat hier verschillende ontwikkelingen gaande zijn op gebied van onder andere natuur, water en woningbouw, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de boerderij op agrarisch gebied beperkt. Daarnaast dient de historische boerderij gerestaureerd te worden, wat door de omvang en staat van het gebouw een kostbare zaak is. Er is dus gezocht naar een alternatieve ontwikkeling met als doel het voor de toekomst behouden en ontwikkelen van de gronden en de boerderij.

Het instrument 'Nieuw landgoed' biedt de mogelijkheid om de gronden met hun landschappelijke waarden te behouden, De Oude Vaarst te restaureren en bovendien de natuurlijke en landschappelijke waarden te herstellen en waar mogelijk uit te breiden.

Het nieuwe landgoed zal geen relict uit het verleden zijn, maar een toekomstgericht, multifunctioneel landgoed waar de functies wonen, werken, natuur, bos, landbouw en recreatie met elkaar worden verweven. De initiatiefnemer zal zijn landgoed beheren met respect voor het evenwicht tussen die functies.



*De naam van het landgoed, De Wolfskamer, is niet toevallig gekozen: Een stuk grond dat gelegen is midden in het toekomstige landgoed draagt deze naam al sinds mensenheugenis.*

## Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen kort toegelicht. Hieruit wordt duidelijk dat het ontwikkelen van een nieuw landgoed aan de Bloemendaallaan door het betreffende beleid gedragen kan worden.

In het tweede hoofdstuk wordt een gebiedsbeschrijving gegeven, zodat duidelijk wordt waar de gronden gelegen zijn en hoe het gebied is opgebouwd. Vervolgens wordt er verder gekeken naar het gebied ten noorden van Barneveld, waar De Wolfskamer ligt. Tevens wordt er in het derde hoofdstuk ingegaan op het huidige gebruik van het gebied. Voor met name het agrarische gebruik speelt de bodemopbouw een belangrijke rol. Naast de bodemopbouw wordt er ook gekeken naar de bebouwing en het recreatief gebruik.

In het derde hoofdstuk worden de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied verder toegelicht. Deze ruimtelijke kwaliteiten dienen als uitgangspunt voor de onderbouwing om een nieuw landgoed te stichten.

In hoofdstuk vier wordt de ruimtelijke onderbouwing ondersteund door het in hoofdstuk twee genoemde beleid en worden daarnaast nog enkele voorwaarden behandeld waaraan een nieuw landgoed moet voldoen.

In het laatste hoofdstuk zal het schetsontwerp voor De Wolfskamer aan de orde komen. Het schetsontwerp laat zien dat het nieuwe landgoed het landschap versterkt en dat de mogelijkheden van het buitengebied vergroot worden, zonder dat de huidige waarden worden aangetast.

## 1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

### Streekplan 2005, provincie Gelderland

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (in het bijzonder wandelaars) wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen (zie de uitsnede van themakaart 19 rechts). Als definitie van een nieuw landgoed geldt: 'Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.'

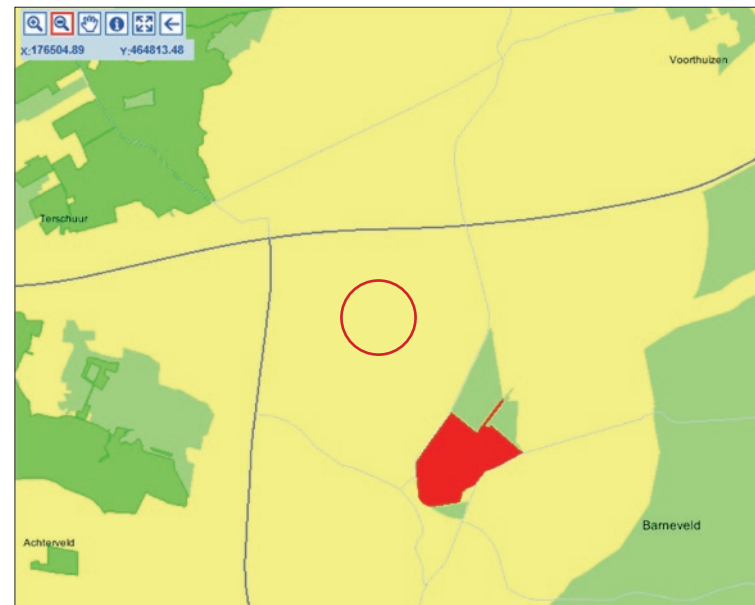
Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzen-gebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt geacht worden, zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermings-gebieden e.d.

De provincie gaat uit van een landgoed dat bestaat uit een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur. Hierbij kan een woongebouw worden opgericht met een veelvoud van drie wooneenheden. Onder voorwaarde dat dit past bij de kwaliteiten van de plek.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten. Zo staat in het Streekplan vermeld.



Themakaart 19: Landgoederen

#### Legenda

■ Historische buitenplaats

■ NSW-waardig landgoed

#### Bebouwing behorend bij nieuw landgoed

■ In principe mogelijk

■ Ongewenst

## Bestemmingsplan Gemeente Barneveld

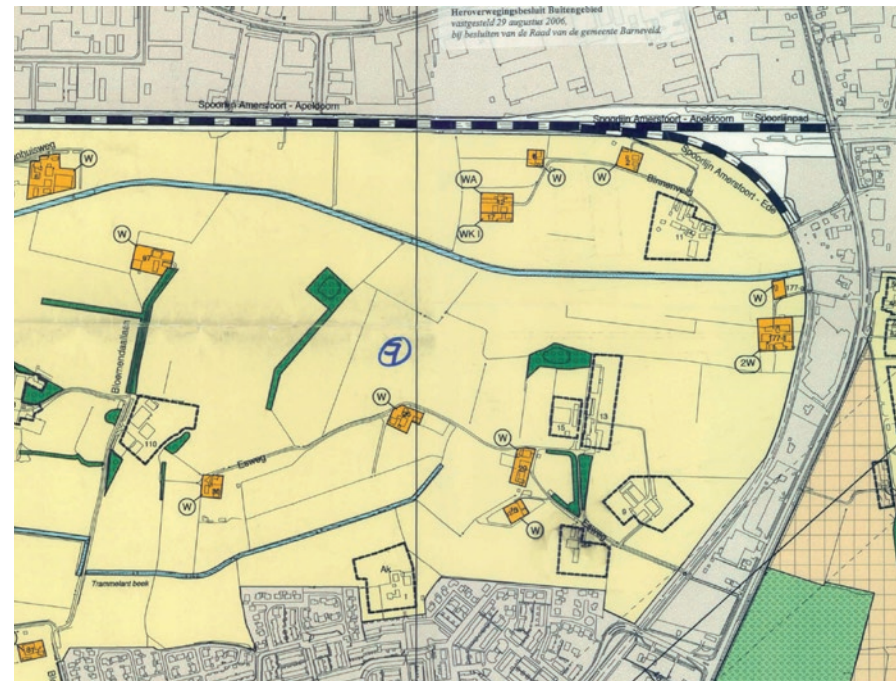
In het bestemmingsplan van de gemeente Barneveld wordt het provinciale beleid als leidraad gebruikt. Het Bestemmingsplan komt grotendeels overeen met het provinciale beleid.

Het gemeentelijk beleid nieuwe landgoederen heeft aan de basis bestaan van artikel 39, lid 12 van "het bestemmingsplan Buitengebied 2000". Artikel 39, lid 12 biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het "Bestemmingsplan Buitengebied 2000" te wijzigen. Zo kunnen de Burgermeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming(en) in de bestemming "landgoed", ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed, met inachtneming van het volgende:

- a. De wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing in gebieden die op de kaart als 'Landschapswaarden' zijn aangegeven met de waardevolle karakteristieke 'openheid'
- b. Uit een inrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofgebouwen de omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang.

Een concreet verzoek voor de realisatie van een 'nieuw landgoed' dient vergezeld te gaan van een inrichtingsvoorstel waaruit de te bereiken beeldkwaliteit voor het gehele nieuwe landgoed blijkt.

Van de gehanteerde rood-groen verhouding kan alleen bij zeer bijzondere (situatieve) omstandigheden worden afgeweken. Indien bijvoorbeeld sprake is van het ontwikkelen van een nieuw landgoed waarbij een milieubelastende functie wordt gesaneerd, kan een rood-groen verhouding worden toegestaan.



Uitsnede uit bestemmingsplan

### Gemeentelijk beleid nieuwe landgoederen

Gemeente Barneveld heeft in 2006 een beleidsevaluatie opgesteld naar aanleiding van het gemeentelijk beleid nieuwe landgoederen, 'Van Schaffelaar tot Otelaar'.

Deze evaluatie bekijkt meerdere facetten uit de planvoering. Hierdoor moet het voor toekomstige initiatieven duidelijk worden waarop getoetst wordt, hoe de ruimtelijke onderbouwing eruit dient te zien en welke procedures doorlopen moeten worden.

Ten behoeve van dit project zijn provinciaal en gemeentelijk beleid in overleg met de gemeente Barneveld zoveel mogelijk geïntegreerd. Tevens is gekeken naar andere projecten in de provincie Gelderland.

De belangrijkste conclusie uit deze beleidsevaluatie is dat 'niet langer het toevoegen van hectaren bos centraal staat, maar het realiseren van een kwaliteitsverbetering in een specifiek gebied'. Om deze kwaliteitsslag bij toekomstige verzoeken tot het stichten van een nieuw landgoed zeker te stellen, heeft de gemeente Barneveld een aantal punten benoemd waarop het huidige beleid dient te worden aangescherpt.

Een van de punten die is aangescherpt betreft de doelstelling van het gemeentelijk beleid nieuwe landgoederen. De nieuwe doelstelling wordt: 'nieuwe landgoederen moeten de landschappelijke en ecologische kwaliteit, evenals de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) bevorderen'.

In de beleidsevaluatie geeft de gemeente aan dat bij ontwikkeling van een landgoed van 10 ha gekozen kan worden voor: één woongebouw met een bruto inhoud tussen de 2.500 m<sup>3</sup> en 4.000 m<sup>3</sup>, met maximaal drie wooneenheden, of twee geclusterde woongebouwen met ieder één wooneenheid, onder een samenhangende architectuur, waarbij de inhoud per woongebouw maximaal 1.500 m<sup>3</sup> mag zijn.

### Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwikkelen van een nieuw landgoed ten noorden van Barneveld mogelijk is. De gronden van de heer Bloemendal komen hier zeker voor in aanmerking.

Een belangrijk element bij de gemeentelijke visie over nieuwe landgoederen is de afweging van de ruimtelijke geschiktheid van bepaalde locaties. De locatie van de betreffende gronden van de heer Bloemendal is zeer geschikt te noemen aangezien het in de zogenoemde bufferzone valt. In deze bufferzone staat voorop dat verdichting van het landelijk gebied moet worden tegengegaan. Dit kan middels het realiseren van een nieuw landgoed, waardoor er een groot oppervlak aan nieuwe natuur ontstaat. Deze nieuwe natuur zal zowel de EHS als de bestaande landschapsstructuur versterken. Daarnaast biedt de projectlocatie uitstekende mogelijkheden om ook de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor extensieve recreatie te vergroten.

## 2 Gebiedsbeschrijving

### Ligging

De betreffende percelen zijn gelegen aan en nabij de Bloemendaallaan in het buitengebied ten noorden van Barneveld. De totale oppervlakte van het landgoed bedraagt minimaal 25 hectare en heeft de bestemming agrarisch gebied. De gronden liggen landschappelijk gezien in het kampenlandschap waar van oudsher beken doorheen stromen. In dit gebied zijn dat de Esvelderbeek en de Trammelant beek.

De zuidzijde van de percelen grenst aan andere agrarische percelen en ligt dicht bij de noordelijke dorpsrand van Barneveld. Ten oosten en westen van het nieuw te stichten landgoed zijn eveneens gronden met een agrarische bestemming gelegen. Deze doen momenteel dienst als weiland. Meer westelijk is de A30 gelegen en meer oostelijk wordt het gebied ingeklemd door de spoorlijn en de N805. Ten noorden van het nieuwe landgoed is het bedrijventerrein Harselaar gelegen. De gronden van het landgoed worden van dit bedrijventerrein gescheiden door de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Het gebied wordt door zijn ingesloten ligging ook wel als buffergebied bestempeld en moet ervoor zorgen dat het landelijk gebied niet verder verstedelijkt.

### Geologische opbouw

Het landschap is gelegen tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug en bestaat uit dekzandruggen welke zijn gevormd door verstuingen in de IJstijd.

De landschappelijke kenmerken zijn de kenmerken die horen bij het kampenlandschap en het bekenlandschap. Er zijn meerdere beken die het gebied doorsnijden. Deze geologische opbouw is nog steeds duidelijk zichtbaar: meerdere hoogteverschillen duiden op de dekzandruggen. Voor de beken geldt dat, hoewel ze gekanaliseerd zijn, ze vrijwel overal het oorspronkelijke traject volgen.

De geologische opbouw is eveneens terug te vinden in de bodemopbouw. De bodem bestaat voornamelijk uit zand. Variërend van zwak lemig fijn zand tot sterk lemig fijn zand. Door de verschillende hoogtes is de grondwaterstand in het gebied niet overal gelijk. Er zijn nattere en minder natte stukken. Met name in het noorden, nabij de spoorlijn, en het zuiden, nabij de stadsrand is de grondwaterstand het hoogst. Kenmerkend is dat in deze delen de twee beken, de Esvelderbeek en de Trammelant beek lopen.

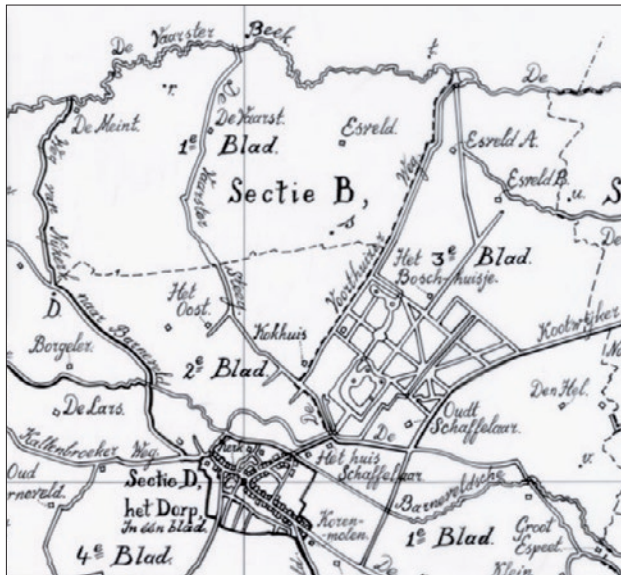
Vanuit cultuurhistorisch perspectief bezien is de opbouw van het gebied in beken en kampen het belangrijkste ruimtelijke kenmerk. Dit is op de serie historische kaarten vanaf 1870 nog goed te zien.

Voornamelijk de kampen zijn rijk aan cultuurwaarden. Het zijn oude in cultuur gebrachte gronden waar dan ook de grootste concentraties waardevolle monumenten terug te vinden zijn.



Bodemkaart





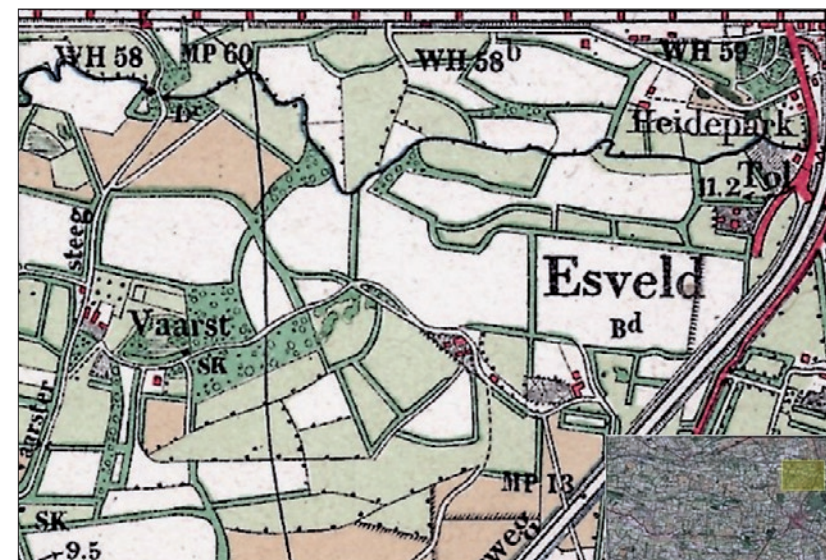
Overzicht gebied rond 1811



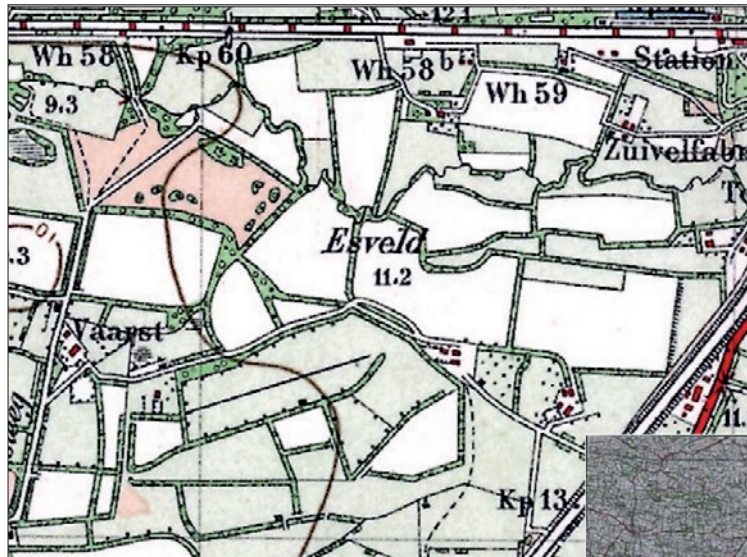
1870



1890



1909



1931



1952



1974



1986

### Landgebruik

Zoals eerder gesteld bestaat de grond in de zone tussen Barneveld en het spoor, van noord naar zuid bekeken uit zwak lemig fijn zand en sterk lemig fijn zand. Daarnaast is er in het noorden nog een gedeelte te vinden met fijn zand (enkeerdgrond). Vroeger werden er in de kom van de dekzandruggen boerderijen gebouwd. De grond bestond in eerste instantie uit oude heideveldjes. Van de heideveldjes is door intensivering vrijwel niets meer zichtbaar. Op deze oude veldjes liepen veelal schapen. Schaapskooien zijn dan ook kenmerkend voor dit gebied. De heideplaggen werden in de schaapskooi gebruikt. Na verloop van tijd werd een mengsel van schapenmest en heide op de dekzandrug gegooid, zodat deze steeds hoger werd. Het kampenlandschap is hier deels het resultaat van.

Agrariërs uit de omgeving hebben het gebied ontgonnen. Op een plek (deels op het landgoed ter hoogte van de plaats waar een nieuwe woning is geprojecteerd) heeft een grondbedrijf uit de omgeving enkele dekzandruggen, die voornamelijk bestaan uit wit zand, afgegraven. De zwarte bovenlaag liet men als het ware zakken door het witte zand er tussenuit te graven.

Door de hoogteverschillen en de verschillen in nat en droog is het kavelpatroon in het gebied kleinschalig en onregelmatig te noemen. Dit houdt in dat de kavels verschillend van grootte zijn en geen rechthoekige vorm hebben.

### Bebouwing

Barneveld is de grootste kern die in de nabijheid is gelegen van het betreffende gebied. De bebouwing buiten de kern van Barneveld is te vinden langs de oudere wegen. Deze bebouwing heeft voornamelijk een agrarische bestemming en heeft zijn ligging te danken aan de natuurlijke en geografische omstandigheden. Deze erven bestaan uit meerdere geclusterde bedrijfsgebouwen. Deze clusters zijn op hun beurt weer verspreid gelegen in het landelijk gebied.

### Recreatie

Hoewel het gebied ten noorden van Barneveld zowel landschappelijke als natuurwaarden heeft, is de toeristisch-recreatieve ontwikkeling hier gering. Het gebied is altijd agrarisch bestemd en is ook als zodanig gebruikt. Bepaalde landschappelijke kenmerken zijn in de loop van de tijd ten gunste van het agrarisch gebruik verdwenen of afgenomen.

Een belangrijk deel van de rond Barneveld aanwezige dagrecreatiemogelijkheden wordt gevormd door routegebonden recreatie. Zo zijn er fiets- en wandelroutes in en om Barneveld gelegen. Echter in het betreffende gebied waar de Wolfskamer is gesitueerd is dit niet of in mindere mate het geval.

Voor het centrum en het oostelijk deel van Barneveld heeft het Schaffelaarsche Bosch een recreatieve functie toegedicht gekregen. Het Schaffelaarsche Bosch is een sterrenbos dat hoort bij het historische kasteel Schaffelaar. Het gebied ten noorden van Barneveld zou in de toekomst wel perspectieven kunnen bieden voor de verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Het zou kunnen dienen als een uitloopgebied voor het noordelijk deel van Barneveld, mits de natuurwaarden hierdoor niet teveel aangetast worden. Een mogelijkheid kan zijn een gedeelte van het landgoed toegankelijk te maken voor wat meer intensieve en een gedeelte voor wat meer extensieve vormen van recreatie. Hierbij is het wel van belang dat de recreatieve functie niet gaat botsen met de reeds aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden.

### 3 Ruimtelijke kwaliteiten

#### Landschappelijk

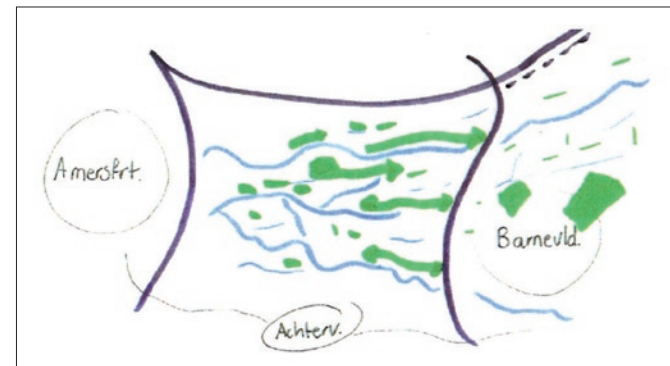
Het landschap ter plaatse van de projectlocatie is ontstaan in de IJstijd. De wind heeft de dekzandruggen gevormd. Dit is in eerste instantie zichtbaar door de verschillen in hoogte.

De akkers in het kampenlandschap zijn ontstaan in de late Middeleeuwen als individuele huiskampen, van elkaar gescheiden door houtwallen en -singels. Een bolle ligging en steilrandjes droegen bij aan de herkenbaarheid. Als gevolg van voortschrijdend inzicht en kennis werden de lagere delen van het dekzandgebied benut. Dit resulteerde in een divers landschapsbeeld. Nu werden ook de dekzandvlaktes, de lagere dekzandruggen en de beekdalen voor akkerbouw benut. Dit wordt ook weerspiegeld in de diverse bodemtypen als veldpodzolen, beekeerdgronden en hoge dikke eerdgronden. Grondwaterstanden varieerden sterk, zelfs nu varieert dit nog van zeer diep tot vrij ondiep.

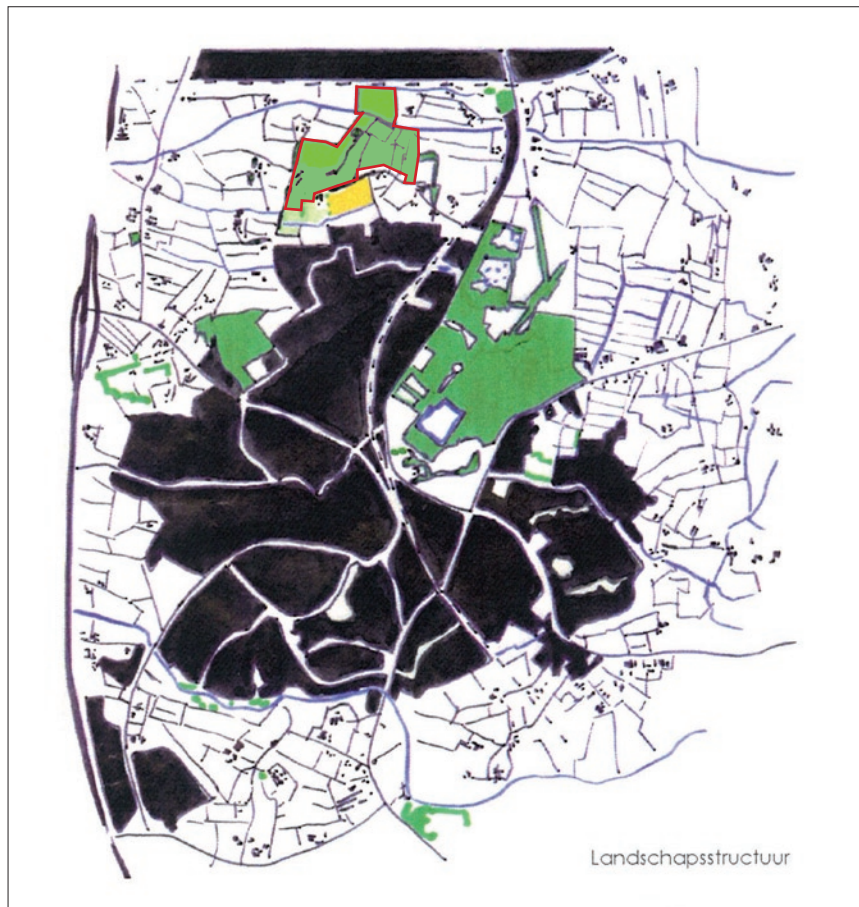
Nu behoort het kampenlandschap tot de structuurrijkste typen met relatief veel lijn- en vlakvormige elementen. De bebouwing is verspreid. De waterlopen en wegen zijn over het algemeen grillig. Het landschap kenmerkt zich tegenwoordig door het relatief open karakter. Dit komt doordat er veel houtopstanden verdwenen zijn ten behoeve van het verbeteren van het agrarisch gebruik van het gebied.

De kavels werden voorheen veelal gescheiden door houtwallen, hagen en singels. Grote oude houtwallen zijn in de loop der tijd gekapt, vanwege de schaduwwerking op het perceel. Toch zijn deze waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen nog deels zichtbaar. Er zijn enkele restanten van houtsingels en houtwallen bewaard gebleven.

Het bekenlandschap is, zoals eerder gesteld, kenmerkend voor het landschap tussen Barneveld en Amersfoort. De loop van de beken is overwegend oost-west gericht. Langs de beken zijn in het landschap tussen Amersfoort en de A30 kleinschalige, onregelmatig gevormde bossages gelegen. De beken zijn hier de structuurdragers met daartussen een afwisselend en kleinschalig landschap met houtwallen, -singels en bosjes. In het gebied van de projectlocatie, ten noorden van Barneveld, is deze structuur in mindere mate zichtbaar. Het stichten van een nieuw landgoed kan deze structuur weer herstellen en zichtbaar maken.

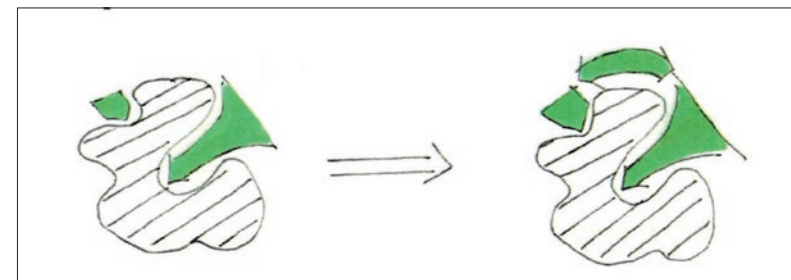


*Beken als structuurdragers van het landschap*



Landschapsstructuur met landgoed rood omlijnd

De landschapsstructuur ten noorden van Barneveld, op het grensvlak van land en stad, bestaat als het ware uit twee groene lobben die vrijwel tot in het centrum van Barneveld reiken. Deze groene lobben zijn het Schaffelaarsche Bosch en het Oosterbos. Het Schaffelaarsche Bosch is een oud landgoed en het Oosterbos is een oud bos dat vroeger circa 11 hectare groot was. Door de komst van de sportaccommodatie is het Oosterbos grotendeels afgesloten van het buitengebied. Deze lobben zouden door de ontwikkeling van nieuwe natuur en/of bos op landgoed De Wolfskamer en op andere locaties in de bufferzone, in verbinding kunnen worden gebracht met andere groene gebieden. Door de uitbreiding van deze groene lobben kan er daadwerkelijk een bufferzone ontstaan: er ontstaat als het ware een contramal.



Contramal

### Ecologie

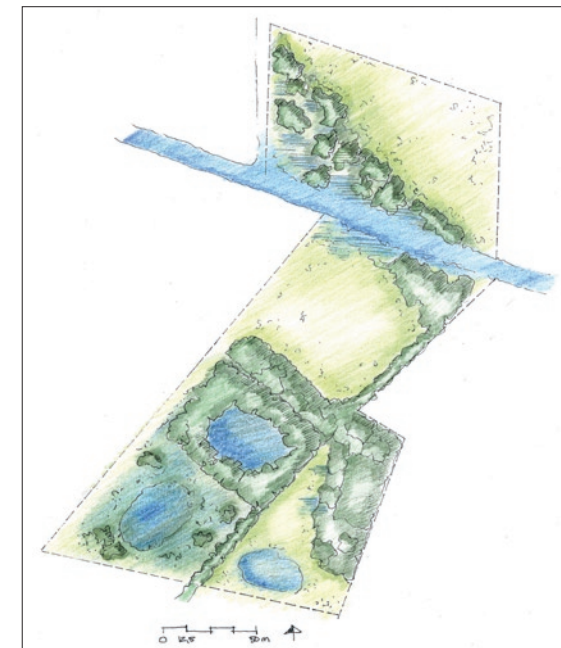
De verschillende gradiënten in het gebied, de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat zorgen ervoor dat er veel verschillende natuurlijke milieus in het gebied aanwezig zijn. Elk milieu heeft dan ook zijn eigen kenmerkende flora en fauna.

Door de beken deels weer te laten meanderen en natuurlijker in te richten kunnen kenmerkende elementen van het bekenlandschap weer terug komen. Voornamelijk de Esvelderbeek in het noorden van het gebied kende een meanderend verloop, zie hiervoor ook de historische kaarten op bladzijde 9. Doordat de Esvelderbeek onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur kan de beek grotendeels weer in ere hersteld worden. Bij de ontwikkeling van de nieuwe natuur zal worden aangesloten op de natuurdoeltypen voor de ecologische verbindingzone langs de Esvelderbeek. Eén van de natuurdoeltypen hier is stapsteen amfibie. Dit houdt in dat er natte elementen zoals poelen, een moeras en een moerasbos worden aangelegd.

Helaas is er door de aanwezigheid van de A30 geen directe verbinding meer met 'Het Paradijs' en het landgoed 'Erica' ten westen van de snelweg. De enige verbinding wordt gevormd door de Esvelderbeek welke via een duiker onder de weg doorloopt. Er is een ruimtelijke barrière ontstaan. Toch zijn er mogelijkheden om de barrière als het ware deels te slechten en te zorgen dat de ecologische waarde in de bufferzone vergroot wordt. Door het herstellen en versterken van natuurlijke elementen kan het gebied zo ook met andere groene gebieden verbonden worden. Te denken valt aan een verbinding met het Schaffelaarsche Bosch.



*De nu nog rechte loop van de Esvelderbeek*



*Stapsteen amfibie*

## 4 Ruimtelijke onderbouwing

Om ervoor te zorgen dat het gebied ten noorden van Bameveld niet verder verstedelijkt en als landschap behouden blijft, kan gebruik gemaakt worden van het Rood-voor-Groen principe. Hieronder is kort beschreven wat het Rood-voor-Groen principe inhoudt en dat een nieuw landgoed binnen dit principe past.

### Rood-voor-Groen

Slechts weinigen betwisten het nut en de noodzaak van groen, echter de hoeveelheid geld die de overheid voor de ontwikkeling hiervan beschikbaar stelt wordt steeds minder. Daarmee groeit de vraag naar aanvullende financieringsmogelijkheden.

Een mogelijkheid is het Rood-voor-Groen principe: een deel van de opbrengsten die worden verdiend bij het bouwen in het groen, wordt gebruikt om (elders) nieuw groen te ontwikkelen. Er zijn nieuwe financieringsmethoden nodig voor nieuwe natuurgebieden. Rood-voor-Groen is zo'n nieuwe methode, nader uitgewerkt in het beleid Nieuwe landgoederen.

Een nieuw landgoed schept mogelijkheden voor duurzaam natuur- en waterbeheer waarbij tegelijkertijd het recreatieve aspect wordt meegenomen. Ook blijft er ruimte voor landbouwactiviteiten. Belangrijk is dat eerst het groen ontwikkeld wordt zodat de compensatie direct zichtbaar is.

Om het Rood-voor-Groen principe te laten slagen is het noodzakelijk dat er een goede balans is tussen beiden. Het rood moet voldoende opleveren om de natuurontwikkeling mogelijk te maken en te onderhouden en er voor te zorgen dat er geen vermogensschade ontstaat. In eerste instantie moet de waardestijging van het rood er voor zorgen dat de waardedaling die ontstaat door de aanleg van groen, het inleveren van een milieuvergunning en het slopen van ge-

bouwen, gecompenseerd wordt. Ook de ontwikkelingskosten moeten door de waardestijging van het rood gedekt worden. Tot slot moeten de inkomsten uit het rood ook garant staan voor voldoende middelen voor de instandhouding van het landgoed en de natuur in de toekomst, aangezien het onderhoud van het groen meer geld kost dan het oplevert en de subsidiemogelijkheden in dit gebied zeer gering zijn.

### Voorwaarden provincie

De voorwaarden die bij een nieuw landgoed van toepassing zijn, zijn per provincie vastgesteld. Voor de provincie Gelderland staan de voorwaarden (hier vermeld). Duidelijk is dat de voorwaarden ruimte voor bebouwing scheppen wanneer er voldoende aan groen gecompenseerd wordt.

De gemeente kan naast het provinciale beleid aanvullende voorwaarden stellen met betrekking tot de aanleg.

### Overeenkomst gemeente Barneveld

Met betrekking tot de ontwikkeling van landgoed De Wolfskamer heeft gemeente Barneveld een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Partijen zijn onder andere de volgende zaken overeengekomen:

- de oppervlakte van het nieuwe landgoed bedraagt minimaal 20 hectare;
- het nieuwe landgoed bestaat voor minimaal 60% uit nieuwe bos- en natuurgebieden;
- het landgoed dient te worden opengesteld voor publiek conform de openstellingscriteria van de Natuurschoonwet 1928.

In de uitwerking kan bij de omvorming van 20 hectare gekozen worden voor:

- 4 geclusterde woongebouwen met ieder 1 wooneenheid met

- een bruto inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup> per woongebouw of;
- 2 woongebouwen met een bruto inhoud tussen de 2.500 en 4.000 m<sup>3</sup> met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw of;
  - 1 woongebouw met een bruto inhoud tussen de 2.500 en 4.000 m<sup>3</sup> met maximaal 3 wooneenheden en 2 woongebouwen met ieder 1 wooneenheid met een inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>.

De woongebouwen dienen onder samenhangende architectuur gebouwd te worden.



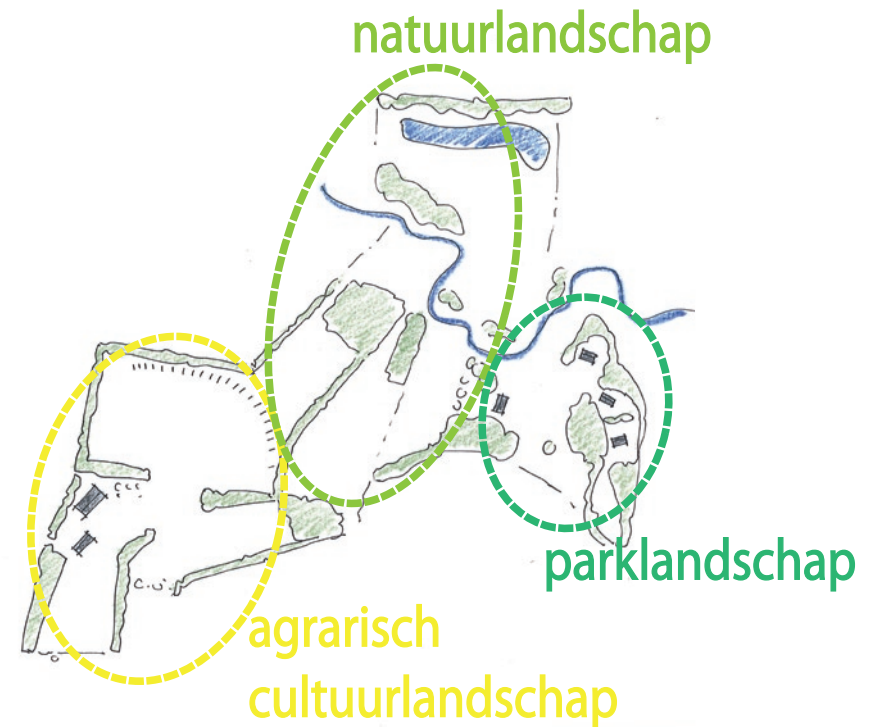
## 5 Ontwerp Concept

Het concept is hiernaast schematisch weergegeven. In het concept wordt duidelijk dat de structuur met kleinschalige landschapselementen en de beek als structuurdrager doorgezet wordt. Hoewel de verschillende landgebruiksvormen over het gehele landgoed door elkaar en naast elkaar bestaan, is er toch sprake van een bepaalde zonering waarbij de nadruk aan de westkant van het landgoed op het agrarisch cultuurlandschap ligt, rondom de boerderij. Aan de oostkant en langs de zuidrand van het landgoed waar de nieuwe woningen gepland zijn, zal de nadruk meer liggen op een parklandschap, terwijl het midden gedeelte en rond de beek de nadruk meer ligt op het natuurlandschap.

De kern van de natuurontwikkeling bevindt zich langs de Esvelderbeek, waar ook de meest gunstige abiotische voorwaarden heersen. Hier zal met name sprake zijn van natte natuur in de vorm van poelen, een moeras en een moerasbos.

De initiatiefnemer wil in samenwerking met de gemeente en het Waterschap Vallei en Eem, de Esvelderbeek ter hoogte van het nieuwe landgoed graag inrichten als natuurlijk breed beekdal waarbij beekbegeleidende begroeiing zorgt voor schaduwwerking. In de toekomst zal hierdoor minder onderhoud nodig zijn en het brede beekdal met zijn begroeiing zorgt dat de beek relatief voedselarm en schaduwrijk wordt en zo een waardevolle biotoop voor diverse soorten flora en fauna gaat vormen. Ook zijn er dan geen storende onderhoudspaden nodig. (Zie ook het rapport van Piet Verdonschot in samenwerking met Alterra en Waterschap Peel en Maasvallei).

De Esvelderbeek is door de provincie aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en biedt daarom mogelijkheden



voor de ontwikkeling van natuur. Deze natte natuur vindt plaats op die stukken waar het grondwater dicht onder het oppervlak staat. In het gebied is dit ten zuiden van de al bestaande plas water en aan de oostzijde van de gronden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om verschillende biotopen op het landgoed te realiseren en zo de natuurwaarden te verhogen.

In het noorden komt er een forse begroeide wal te liggen langs de spoorlijn ter afscherming van het spoor en het bedrijventerrein. Tevens vormt het ook een versterking voor de beek welke aangewezen is als ecologische verbindingzone.

Direct ten zuiden van de wal is een waterberging gepland. De oppervlakte hiervan, inclusief het broekbos, bedraagt circa 2,5 hectare,

Zie het bijgevoegde schetsplan. De waterberging wordt natuurlijk ingepast en voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Voor de bestaande bebouwing van Boerderij de Vaarst, alsmede de bebouwing van de voormalige boerderij Binnenveld 2, geldt dat deze deels wordt gesloopt en dat de waardevolle bebouwing wordt opgenomen in het plan.

Rond boerderij De Oude Vaarst zal ruimte blijven voor meer extensieve landbouw en/of veehouderij zodat het oorspronkelijke agrarische cultuurlandschap met zijn historische karakter behouden blijft. Met name de oude eng is hierin beeldbepalend. Dit agrarische karakter kan goed gecombineerd worden met natuurontwikkeling.

In het gedeelte rond de oude boerderij zullen de natuurwaarden vooral worden versterkt door middel van het opnieuw aanleggen van verdwenen houtwallen, het plaatsen van solitaire bomen, een boomgaard en natte natuur met onder andere een poel.

Voor het begrazen van de natuurlijke en bloemrijke graslanden en de graasweijtes blijft de mogelijkheid bestaan om een dertigtal graasrunderen te houden. Een deel van de bedrijfsbebouwing zal gehandhaafd blijven om deze runderen in de winter te kunnen huisvesten en voor het stallen van machines en dergelijke ten behoeve van het onderhoud van het landgoed.

Nabij de nieuw te realiseren bebouwing en langs de zuidrand zal een meer parkachtig deel ontstaan. Dit ondersteunt het karakter van de statige bebouwing.

Op de locatie Binnenveld 2 zal natuur ontwikkeld worden op de weides aan de voor en achterzijde van de boerderij. Daarnaast zullen het naastgelegen industrieterrein de Harselaar en het spoor gecamoufleerd worden met een dichte houtwal

### Ontwerp

De nieuw te bouwen landhuizen vormen samen een nieuw cluster in

het gebied en liggen gescheiden van de al bestaande bebouwing. Hierdoor behoudt elk cluster als het ware zijn eigen identiteit.

Met betrekking tot het aantal nieuw te bouwen woningen wordt verwezen naar de intentieovereenkomst die gesloten is met de gemeente. Er wordt uitgegaan van 5 geclusterde woongebouwen met een gemiddelde bruto inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> per woongebouw. In het plan zal dit vertaald worden naar een ruimtelijk concept waarbij sprake is van 1 hoofdgebouw en 4 ondergeschikte gebouwen. Door de overige bebouwing eenzelfde allure te geven wordt er toch een geheel gecreëerd en kunnen deze bebouwingseenheden betiteld worden als 'bijgebouwen in de vorm van royale moderne woningen met een architectonische verwijzing naar de altijd bij een traditioneel landgoed behorende boerderijen'. Dit benadrukt tevens de clustering.

Voor de architectonische uitwerking van de bebouwing wordt gedacht aan een klassiek hoofdhuus en moderne rietgedekte woningen. De woning die zich het dichtst bij de entree bevindt zou een keuzewoning kunnen zijn die in plaats van een moderne rietgedekte woning ook de uitstraling van een rentmeesterwoning zou kunnen krijgen. Het hoofdhuus zal de blikvanger van het landgoed zijn, de overige woningen zullen hieraan enigszins ondergeschikt zijn, echter wel stijlvol en passend bij de landelijke omgeving. Om duidelijk te maken dat het een hoofdgebouw betreft wordt de optie open gehouden dat het hoofdgebouw enigszins groter wordt dan 1500 m<sup>3</sup>, waarbij de overige gebouwen wat kleiner worden dan de maximaal toegestane inhoud. Op deze manier zal het hoofdhuus duidelijk te onderscheiden zijn als hoofdhuus terwijl de gemiddelde grootte toch op 1500 m<sup>3</sup> uitkomt. Een zichtlijn vanuit het hoofdhuus gaat over het landgoed richting de Bloemendaallaan en een andere zichtlijn richting de zeer oude Boerderij Esveld aan de Esweg. Vanuit de meeste

landhuizen zal ook de Esvelderbeek beleefd kunnen worden. De ontsluiting van de nieuw te bouwen landhuizen zal plaatsvinden naar de Esweg.

De hoofdfunctie van de landhuizen zal wonen zijn. Om de instandhouding en het onderhoud van het landgoed ook in de toekomst veilig te stellen wil initiatiefnemer voor wat het hoofdhuis betreft, de optie open houden om deze locatie naast wonen, ook te gebruiken voor bijvoorbeeld verhuur als vergaderruimte of huwelijksrecepties, luxe bed & breakfast of ten behoeve van een zorgconcept. Dit is ook van toepassing voor de bijgebouwen van Binnenveld 2. Belangrijk is dat er vanaf de locatie van de nieuwe woningen zicht is over het landgoed. Daarnaast zorgt het bos en de parkachtige beplanting voor een groen decor.



*Referentie klassiek hoofdhuis*



*Referentie moderne boerderij*



*Referentie woning bij entree landgoed*

Het bos rond de bestaande eendenplas wordt verder uitgebreid. Rondom deze plas worden meerdere plassen gegraven en is een moeras gelegen. Dit wordt gedaan omdat de grondwaterstand hier dicht onder het oppervlak staat en een deel van deze gronden een ondoordringbare laag hebben. Hierdoor blijft het water wat meer aan de oppervlakte staan.

Ten westen van het moeras is de grond wat hoger gelegen. De scheiding tussen hoog en laag wordt gemarkeerd door een houtwal. Deze houtwal begrenst tevens grotendeels de andere zijden van de te behouden eng.

Direct langs de Oude Vaarst liggen enkele kleine percelen grasland die omzoomd worden met houtwallen en -singels. Er is een zichtlijn van de boerderij richting het landgoed open gelaten.

Boerderij De Oude Vaarst blijft dus behouden en zal tevens het gezicht van het gebied blijven. De nieuw te bouwen landhuizen verstoren dit beeld niet. Ze dragen, mede door de aanplant van bos, bij aan de ruimtelijke structuur van het gebied. Vanaf de Esweg wordt het nieuwe hoofdhuis de blikvanger.

