



KAVELPASPOORT

GARDEREN

Oud Milligenseweg – Gemeente Barneveld

Op een unieke locatie in het groene hart van Garderen liggen **twee royale kavels** om een vrijstaande woning te realiseren. Een bijzondere plek waar rust, natuur en ruimte samenkomen en waar u uw eigen droomwoning kunt ontwerpen en bouwen.

OVER DIT KAVELPASPOORT

Aan de Oud Milligenseweg in Garderen bieden wij, namens Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn, **twee unieke kavels** voor **vrijstaande woningen** te koop aan.

De kavels liggen **midden op de Veluwe**, in een groene en bosrijke omgeving waar rust, ruimte en natuur centraal staan.

De locatie maakt deel uit van een **kenmerkend bebouwingslint** dat typerend is voor dit deel van de Veluwe.

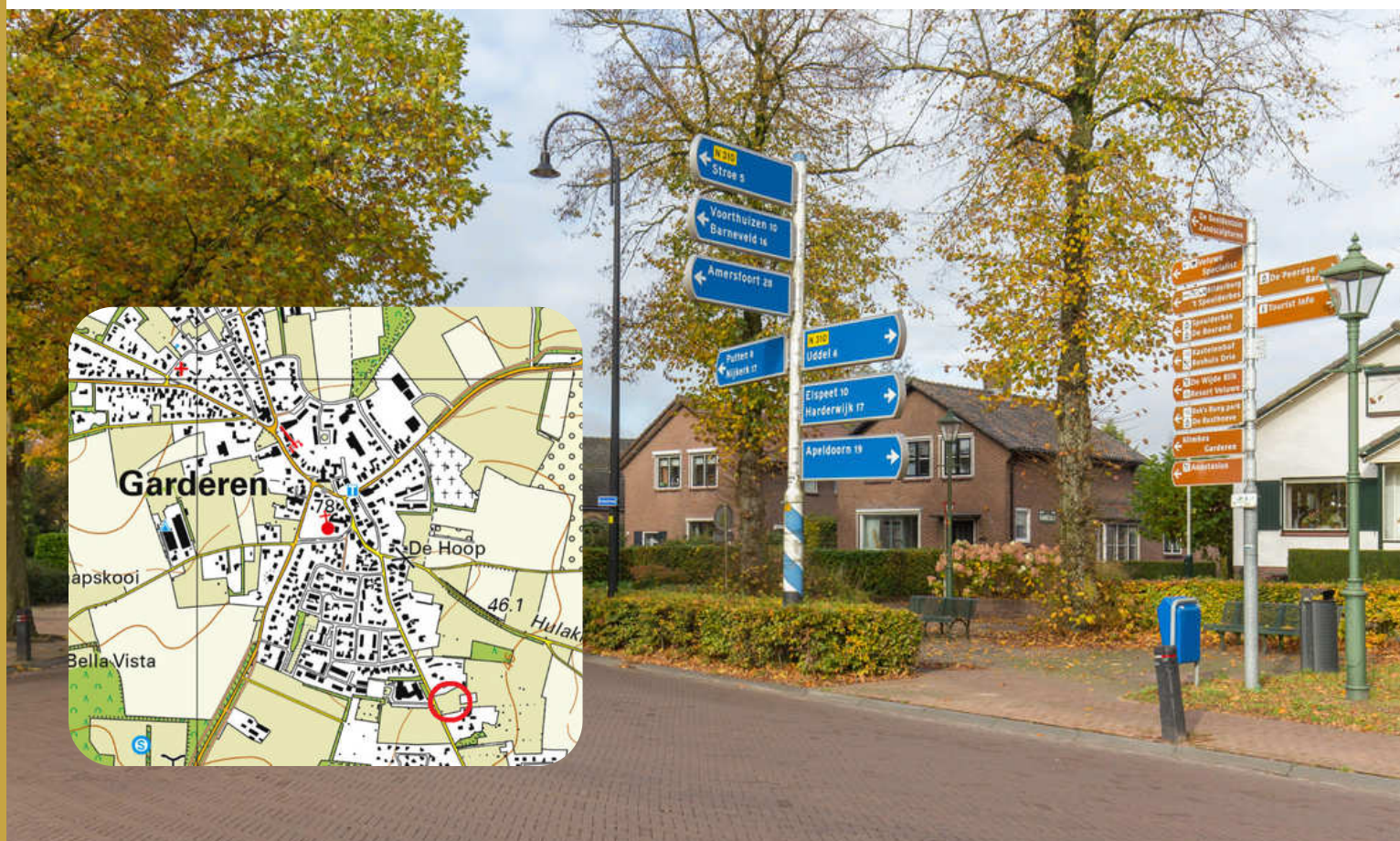
Langs de Oud Milligenseweg ontstaat een sfeervol straatbeeld door de combinatie van vrijstaande woningen, groene erven en open ruimtes tussen de bebouwing. Deze afwisseling zorgt voor een ruimtelijke opzet en een rustige woonomgeving in het groen.

Wonen betekent hier genieten van vrijheid en natuur, met alle **dagelijkse voorzieningen** van het dorp Garderen binnen handbereik.

Met dit kavelpaspoort krijgt u inzicht in de **bouwmogelijkheden**, **spelregels** en **randvoorwaarden** die per kavel van toepassing zijn. Binnen de gestelde kaders ontwerpt u samen met een architect naar keuze uw eigen droomwoning, waarbij per kavel **één vrijstaande woning** mag worden gerealiseerd.

De uitgangspunten en bouwregels voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in het **TAM-omgevingsplan TAMOP0035** van de Gemeente Barneveld (december 2025). Dit kavelpaspoort vormt een praktische aanvulling hierop en geeft u op overzichtelijke wijze inzicht in de mogelijkheden per kavel.

Aan de tekeningen en maatvoeringen in dit paspoort kunnen geen rechten worden ontleend; de koopovereenkomst is daarbij altijd leidend.



Midden in het uitgestrekte landschap van de Veluwe ligt het sfeervolle dorp Garderen. Omringd door bossen, heidevelden en wandelroutes biedt Garderen een prettige woonomgeving met een ontspannen en gemoedelijke sfeer.



IDYLLISCH WONEN IN DE NATUUR

Garderen is een sfeervol Veluws dorp met circa 2.225 inwoners, gelegen in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte bossen, heidevelden en stuifzand landschappen, wat zorgt voor een unieke combinatie van rust en natuur. Ondanks de landelijke ligging beschikt het dorp over diverse voorzieningen, zoals een school met kinderopvang, winkels, horeca en hotels. Dankzij de nabijheid van het Speulderbos en recreatiegebied Wilde Kamp is Garderen een geliefde (vakantie)bestemming voor wandelaars en fietsers. De karakteristieke korenmolens De Hoop en het groene dorpskarakter geven de omgeving een authentieke uitstraling. Door de nabijgelegen A1 en de goede busverbindingen is Garderen uitstekend bereikbaar.



DE LIGGING EN OMGEVING

De twee kavels liggen aan de **Oud Milligenseweg**, ten zuiden van de kern Garderen. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische weidegronden en bos, waarbij de Oud Milligenseweg de westelijke begrenzing vormt. Aan de overzijde bevindt zich woonzorgcentrum 'De Kruimelstaete'.

Garderen ligt in het hart van het **Nationaal Landschap Veluwe**, een gebied dat bekendstaat om zijn uitgestrekte natuur en karakteristieke kampenlandschap

Kleinschalige percelen, houtwallen en singels bepalen hier het landschap en geven de omgeving haar authentieke Veluwe uitstraling.

De kavels grenzen aan het voormalige campingterrein, waar namens Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn een **kleinschalig woonproject** wordt ontwikkeld. Het plan omvat nieuwe woningen in een groene, landschappelijke setting die naadloos aansluit op het karakter van Garderen en de omliggende natuur.



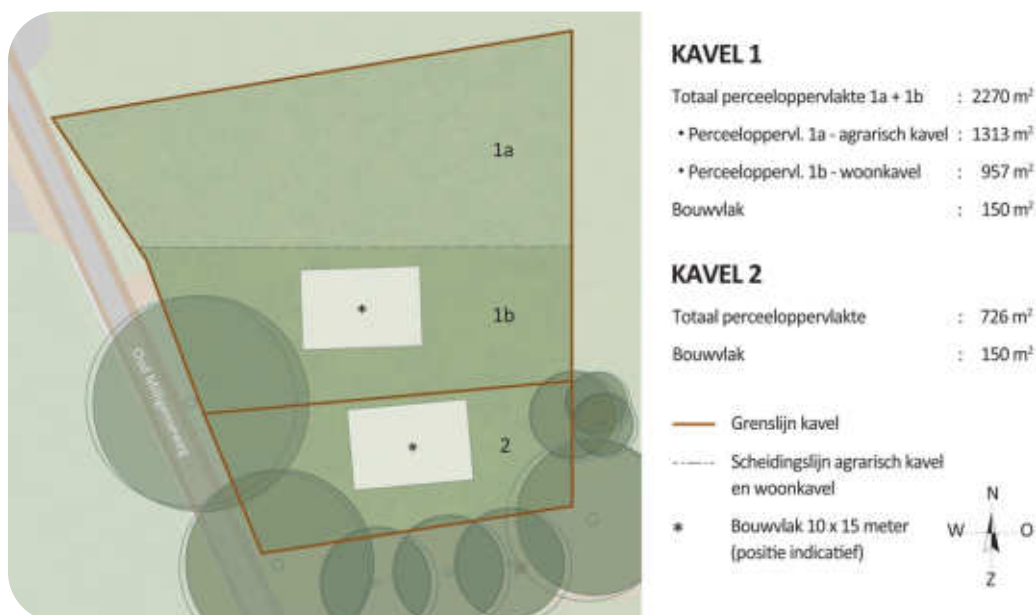
BEREIKBAARHEID EN VOORZIENINGEN

Adres	Oud Milligenseweg, 3886 MC Garderen
Gemeente	Barneveld, Provincie Gelderland
Dichtsbijzijnde snelweg	A1, op ca. 5 km (afrit Stroe/Kootwijk)
Centrum Garderen	Op loopafstand, ca. 700 meter
Scholen/kinderopvang	Aanwezig in Garderen
Openbaar vervoer	Busverbinding aanwezig
Omgevingsplan	TAM-omgevingsplan TAMOP0035 (december 2025)

In het groene hart van Garderen liggen deze royale kavels op een unieke locatie midden in de natuur. Op deze prachtige locatie ervaart u rust, ruimte en een vrij landelijk gevoel.

TOELICHTING KAVELKAART

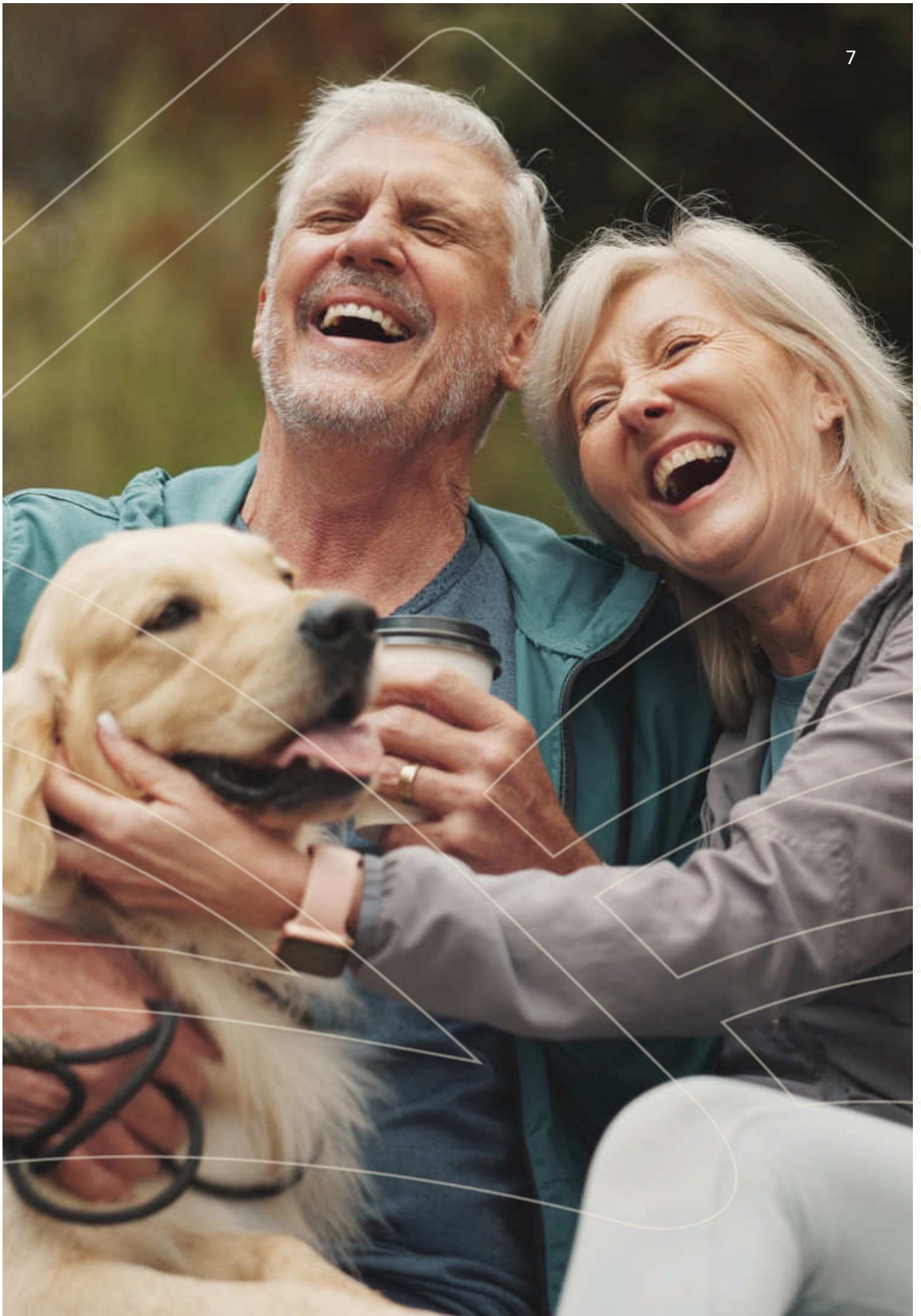
Op onderstaande kavelkaart zijn twee bouw kavels weergegeven, **Kavel 1** en **Kavel 2**. De bruine lijnen geven de grenzen van de kavels weer. De situering van de bouwvlakken is indicatief weergegeven en dient uitsluitend ter illustratie van de mogelijke positionering van een vrijstaande woning.



Kavel 1 heeft een totale oppervlakte van 2.270 m² en bestaat uit twee delen: **kavel 1a** en **kavel 1b**. Kavel 1a betreft agrarische grond met een oppervlakte van 1.313 m² en kavel 1b betreft een woonkavel met een oppervlakte van 957 m². De gestippelde scheidingslijn op de kaart markeert de grens tussen het agrarische deel (1a) en het woondeel (1b). Binnen het woondeel is een bouwvlak van 150 m² opgenomen waar de woning mag worden gerealiseerd.

Kavel 2 heeft een totale oppervlakte van 726 m². Ook voor deze kavel geldt een bouwvlak van 150 m² voor de realisatie van een vrijstaande woning. De met een ster (*) aangeduide rechthoeken geven de ligging van het bouwvlak weer.





Voor de ontwikkeling van de kavels gelden ruimtelijke en architectonische uitgangspunten. Deze vormen het kader voor de verdere uitwerking van de woningen en zorgen voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

TAM - OMGEVINGSPLAN

De bouwmogelijkheden voor beide kavels zijn vastgelegd in het **TAM-omgevingsplan (TAMOP0035)** van de gemeente Barneveld, vastgesteld in december 2025.

Dit plan legt de bestemmingen '**Wonen**' en '**Tuin**' vast voor de locatie aan de Oud Milligenseweg in Garderen.

Het plan is te raadplegen via het omgevingsloket en geeft duidelijkheid over wat er op de kavels gebouwd mag worden.

De locatie ligt in het Nationaal Landschap Veluwe. De Gemeente Barneveld zet hier in op hoogwaardige woningbouw die goed past in het landschap en aansluit bij de natuurlijke omgeving.

RUIMTELIJK KADER OP HOOFDLIJNEN

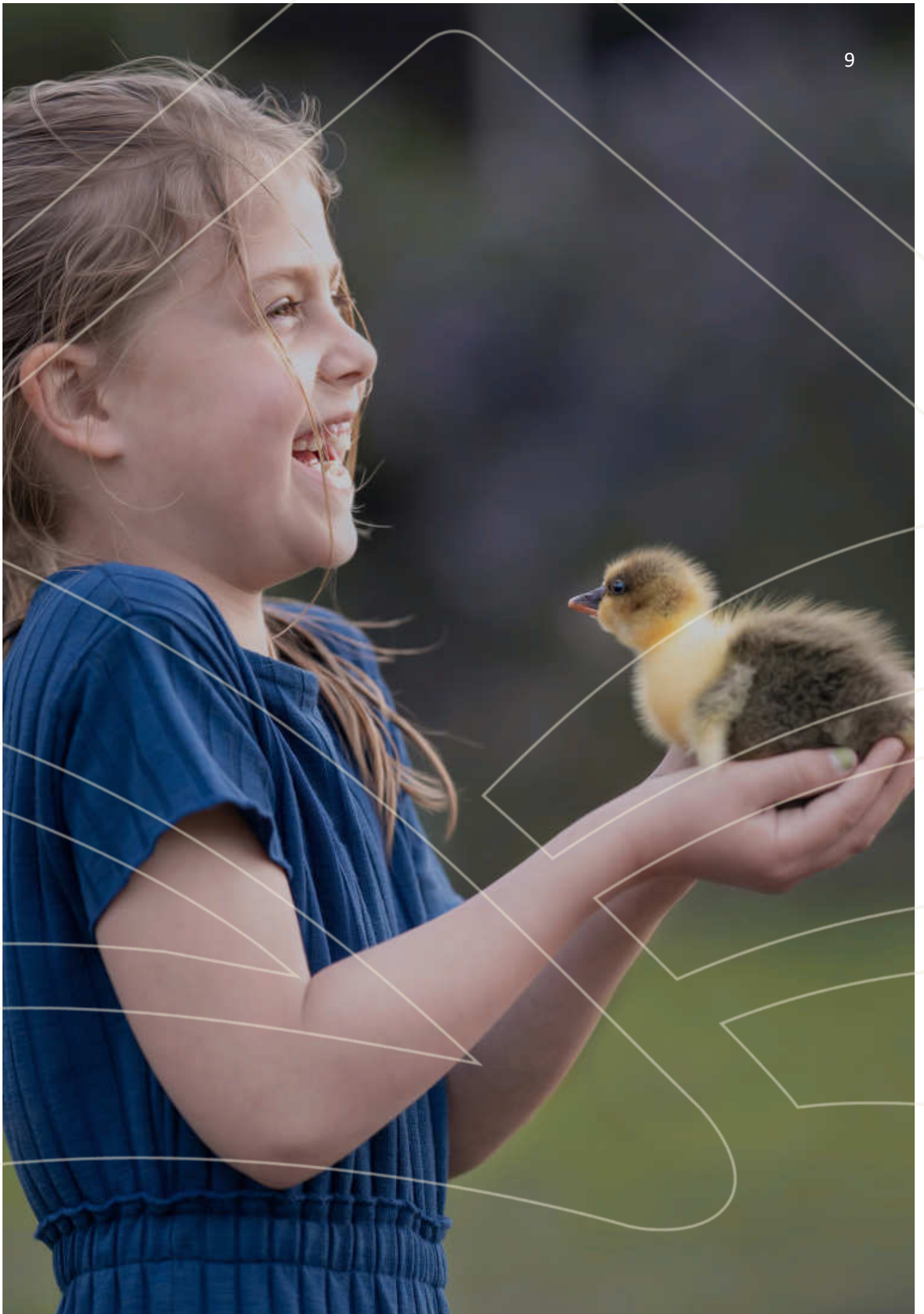
- Het **TAM-omgevingsplan TAMOP0035** van gemeente Barneveld (december 2025) is van toepassing
- De bestemming betreft **wonen**
- **Landschappelijke inpassing** is verplicht conform welstandscriteria
- Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het vastgestelde **bouwvlak**
- **Aardgasloos bouwen** verplicht conform het beleid van gemeente Barneveld
- **Bouwplannen** worden getoetst door gemeente Barneveld bij de aanvraag van de **omgevingsvergunning**

Overige specifieke regels uit TAMOP0035 zijn op te vragen bij de Gemeente Barneveld.

BEELDKWALITEIT EN ARCHITECTUUR

Voor de bouw van de woning gelden de regels uit het **TAM-omgevingsplan** en het **Besluit bouwwerken leefomgeving**. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt beoordeeld door de Gemeente Barneveld. Voor de specifieke welstandscriteria raden wij aan om op tijd in vooroverleg met de gemeente te gaan. Dit is aan te vragen via het omgevingsloket.





De belangrijkste regels zijn hieronder samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden.

HOOFDGEBOUW

- **Bouwwijze:** vrijstaande woning
- Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven **bouwvlak**
- Het bouwvlak mag voor **maximaal 100%** worden bebouwd
- **Dakkapellen** zijn toegestaan, mits uitgevoerd met gesloten zijwanden

GEBRUIK

- **Toegestaan gebruik:** wonen (geen gestapelde woningen)
- **Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:** toegestaan tot maximaal **35% van het vloeroppervlak** (max. 50 m²). De bewoner is zelf uitvoerder; **geen detailhandel toegestaan**
- **Bed en breakfast:** toegestaan met maximaal **2 kamers** en per kamer maximaal **2 bedden**; parkeren op eigen terrein
- **Vakantieverhuur:** toegestaan tot maximaal **60 nachten per kalenderjaar**; parkeren op eigen terrein

AAN- EN UITBOUWEN

- **Goothoogte:** maximaal de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw + 0,4 meter
- **Bouwhoogte:** maximaal 7 meter
- Buiten het bouwvlak mag maximaal **20% van het bouwperceel** worden bebouwd, met een maximum van **150 m²**

BIJGEBOUWEN

- **Goothoogte:** maximaal **3,4 meter**
- **Bouwhoogte:** maximaal **7 meter**
- **Overkappingen:** maximaal **3,0 meter** goot- en bouwhoogte; toegestaan is **één overkapping** van maximaal **18 m²**
- **Pergola:** maximale bouwhoogte **2,5 meter**
- **Overige bouwwerken (geen gebouwen):** maximale bouwhoogte **2,0 meter**

PARKEREN

- **Parkeren:** parkeren vindt plaats op eigen terrein, conform de **Nota Parkeernormen 2020**



OVERIGE REGELS

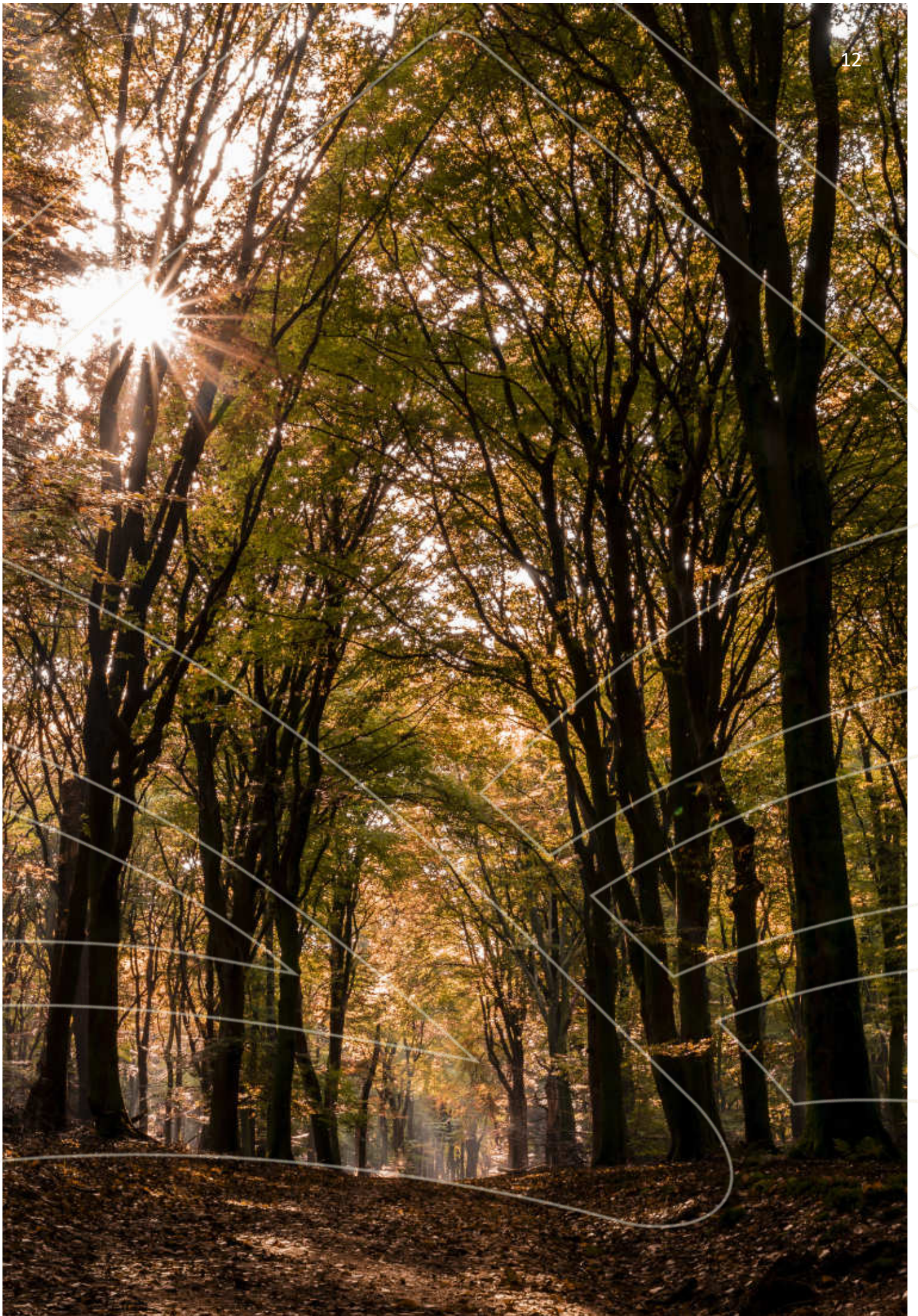
- **Vrijwaringszone molenbiotoop:** de locatie bevindt zich binnen de vrijwaringszone (molenbiotoop) van een molen. Binnen een straal van 100 meter rond de molen geldt een maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van het laagste punt van de verticaal staande wiek. Voor bouwwerken buiten deze 100-meterzone wordt de maximaal toegestane bouwhoogte vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de grens van de 100-meterzone, gemeten vanaf de molen.
- **Archeologie (waarde 3):** bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter over meer dan 250 m² is archeologisch onderzoek vereist.
- **Hemelwater:** bij voorkeur lokaal infiltreren of afvoeren naar oppervlaktewater; geen aansluiting op het riool. Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen wordt afgeraden.
- **Zonnepanelen:** uitsluitend met omgevingsvergunning toegestaan. Plaatsing bij voorkeur op het dak. Buiten het bouwvlak geldt een maximale hoogte van 1,5 meter en een totale oppervlakte van maximaal 250 m².

WETTELIJKE INFORMATIE
EN AANVULLENDE BRONNEN

Voor de wettelijke regels en de actuele informatie kunt u de volgende bronnen raadplegen:

- [TAM-omgevingsplan](#)
- [Omgevingswet](#)
- [Besluit bouwwerken leefomgeving](#)
- [Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Barneveld](#)



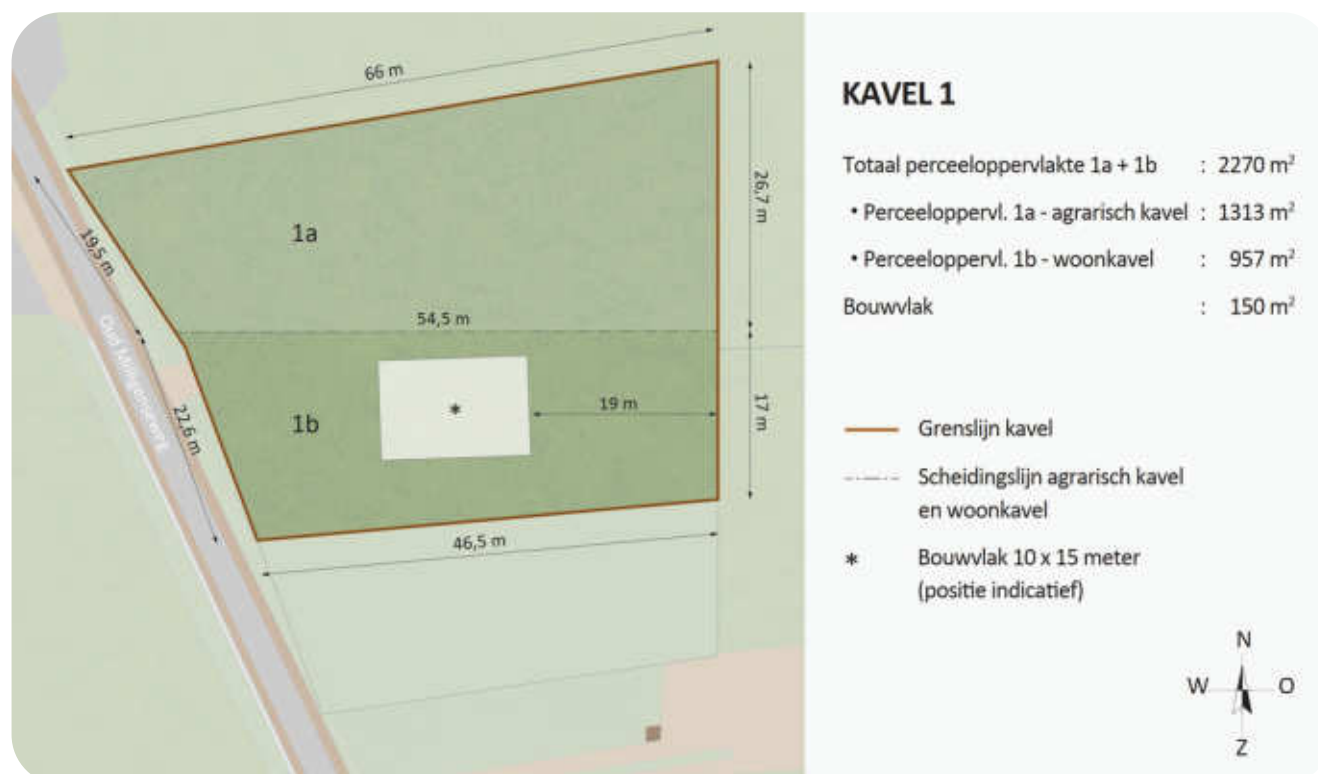


Deze kavel, aan de Oud Milligenseweg, biedt een unieke kans om een vrijstaande woning te realiseren in een groene, landschappelijke omgeving. Op deze pagina vindt u meer informatie over de eerste kavel, de mogelijkheden en de omgeving.

KAVELKENMERKEN

Kadastrale aanduiding	Garderen, sectie B, perceelnummer (deel van) 2628, 2076 en 2398
Totale kaveloppervlakte	Wonen 957 m ² + Agrarisch 1313 m ² = 2270 m ²
Bouwvlak	150 m ²
Toegestane bouwoppervlakte buiten bouwvlak	30 m ² (aan-, uit- en bijgebouwen)
Goothoogte	Maximaal 3,5 meter
Bouwhoogte	Maximaal 10 meter
Vloerpeil	In te vullen conform TAMOP0035
Adres	Oud Milligenseweg, Garderen
Parkeren	Op eigen terrein (norm conform gemeentelijk beleid Barneveld)
Ontsluiting	Via de Oud Milligenseweg

KAVELTEKENING



AANDACHTSPUNTEN

- De woning wordt georiënteerd op de Oud Milligenseweg en krijgt aan de voorzijde een **open gevelbeeld**.
- Aan de zij- en achterzijde grenst het perceel aan **bosrandgebied**; een zorgvuldige inrichting met passende **erfbeplanting** is gewenst.
- Een **landschappelijke inpassing** met hagen en singels langs de perceelsgrenzen is verplicht.
- De verwerking van **hemelwater** dient te voldoen aan **TAMOP0035** en het gemeentelijk waterbeleid.
- **Aardgasloos bouwen** is verplicht conform gemeentelijk beleid Barneveld.
- Voor de realisatie van de woning is een **omgevingsvergunning vereist**; toetsing vindt plaats door de Gemeente Barneveld.
- De particuliere tuinen vormen een belangrijk onderdeel van het **landschappelijke beeld** langs de Oud Milligenseweg.
- Tuinen met **landschappelijke beplanting** versterken de groene uitstraling van de omgeving.
- Erfafscheidingen in **levend groen** passen bij het landschappelijke karakter van de locatie.
- Vanuit de gemeente wordt een voorwaardelijke verplichting opgelegd om een gedeelte van de kavelgrenzen met **hagen** te beplanten. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

VOORBEELDBEREKENING

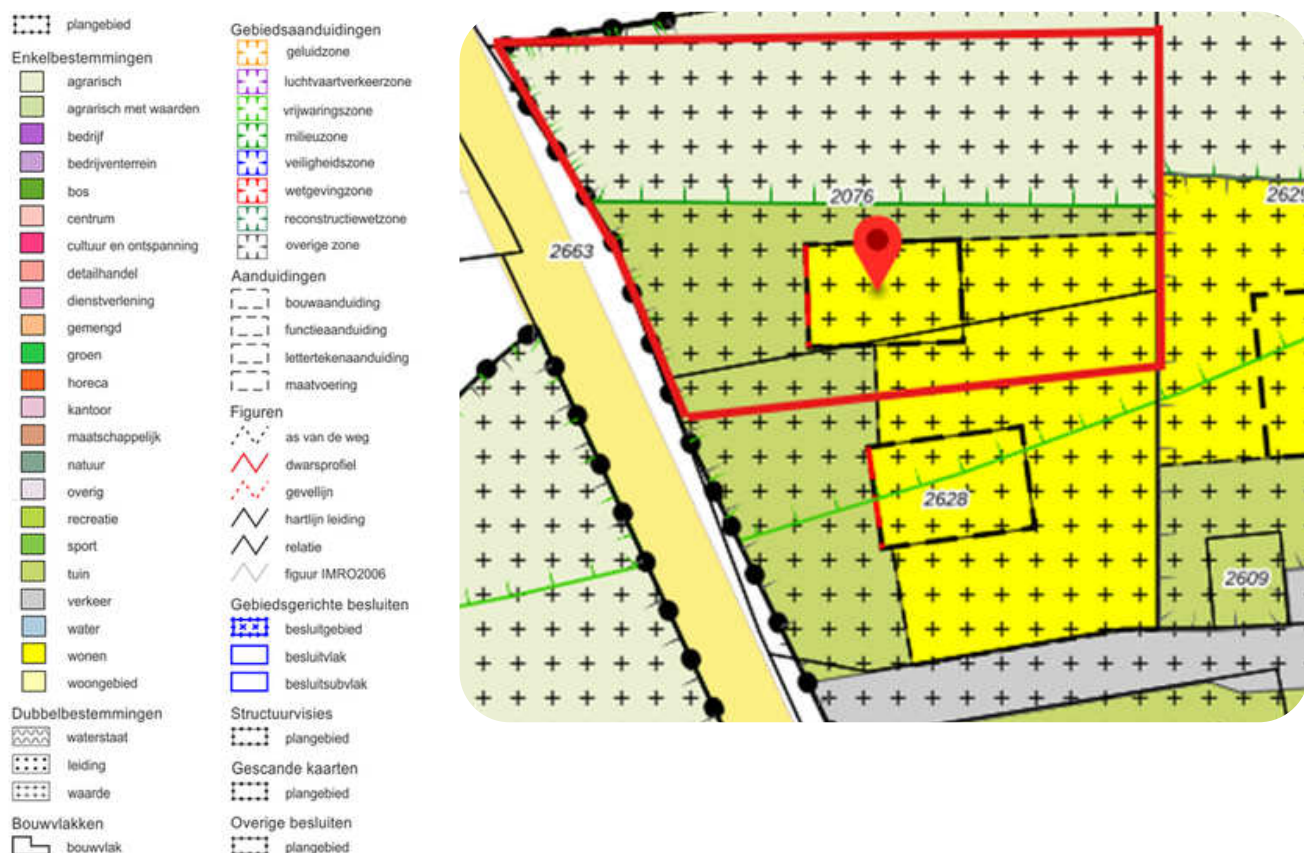
- Koopprijs kavel: **€ 569.000,- v.o.n.**
- Indicatie basisbouwkosten vrijstaande woning: **circa € 400.000,-**
- Indicatie bijkomende kosten (stelpost): **circa € 70.000,-**



AGRARISCHE BESTEMMING

Op onderstaande kaart is weergegeven waar de agrarische bestemming binnen het perceel is gelegen. Kavel 1 beschikt over meerdere bestemmingen, waaronder **Wonen, Tuin** en **Agrarisch**. De belangrijkste regels voor de woonbestemming zijn hierboven reeds toegelicht.

Ter aanvulling vindt u hieronder de belangrijkste uitgangspunten en gebruiksmogelijkheden voor het gedeelte met de agrarische bestemming.



AGRARISCH - ONBEBOUWD

- De gronden zijn bestemd voor **agrarisch gebruik** (ook hobbymatig) en **groenvoorzieningen**.
- Ondergeschikt medegebruik is toegestaan, zoals **wandelpaden, watervoorzieningen** en **landschapselementen**.
- Het plaatsen van **gebouwen** en **overkappingen** is niet toegestaan.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale **bouwhoogte van 2 meter** hebben.

GEBRUIK EN BEPERKINGEN

- **Buitenopslag** en het verharden van onverharde paden zijn niet toegestaan.
- Voor het gebruik van **gewasbeschermingsmiddelen** gelden beperkingen; in sommige gevallen is een vergunning vereist.
- **Zonnepanelen** zijn uitsluitend toegestaan met een **omgevingsvergunning** en onder specifieke voorwaarden.





Deze kavel aan de Oud Milligenseweg biedt een unieke kans om een vrijstaande woning te realiseren in een groene, landschappelijke omgeving. Op deze pagina vindt u meer informatie over de tweede kavel, de mogelijkheden en de omgeving.

KAVELKENMERKEN

Kadastrale aanduiding	Garderen, sectie B, perceelnummer (deel van) 2628
Totale kaveloppervlakte	ca. 726 m ²
Bouwvlak	150 m ²
Toegestane bouwoppervlakte buiten bouwvlak	30 m ² (aan-, uit- en bijgebouwen)
Goothoogte	Maximaal 3,5 meter
Bouwhoogte	Maximaal 10 meter
Vloerpeil	In te vullen conform TAMOP0035
Adres	Oud Milligenseweg, Garderen
Parkeren	Op eigen terrein (norm conform gemeentelijk beleid Barneveld)
Ontsluiting	Via de Oud Milligenseweg, ingang kavel via het woonproject Veluwe Enk

KAVELTEKENING



KAVEL 2

Totaal perceeloppervlakte : 726 m²Bouwvlak : 150 m²

— Grenslijn kavel

* Bouwvlak 10 x 15 meter
(positie indicatief)

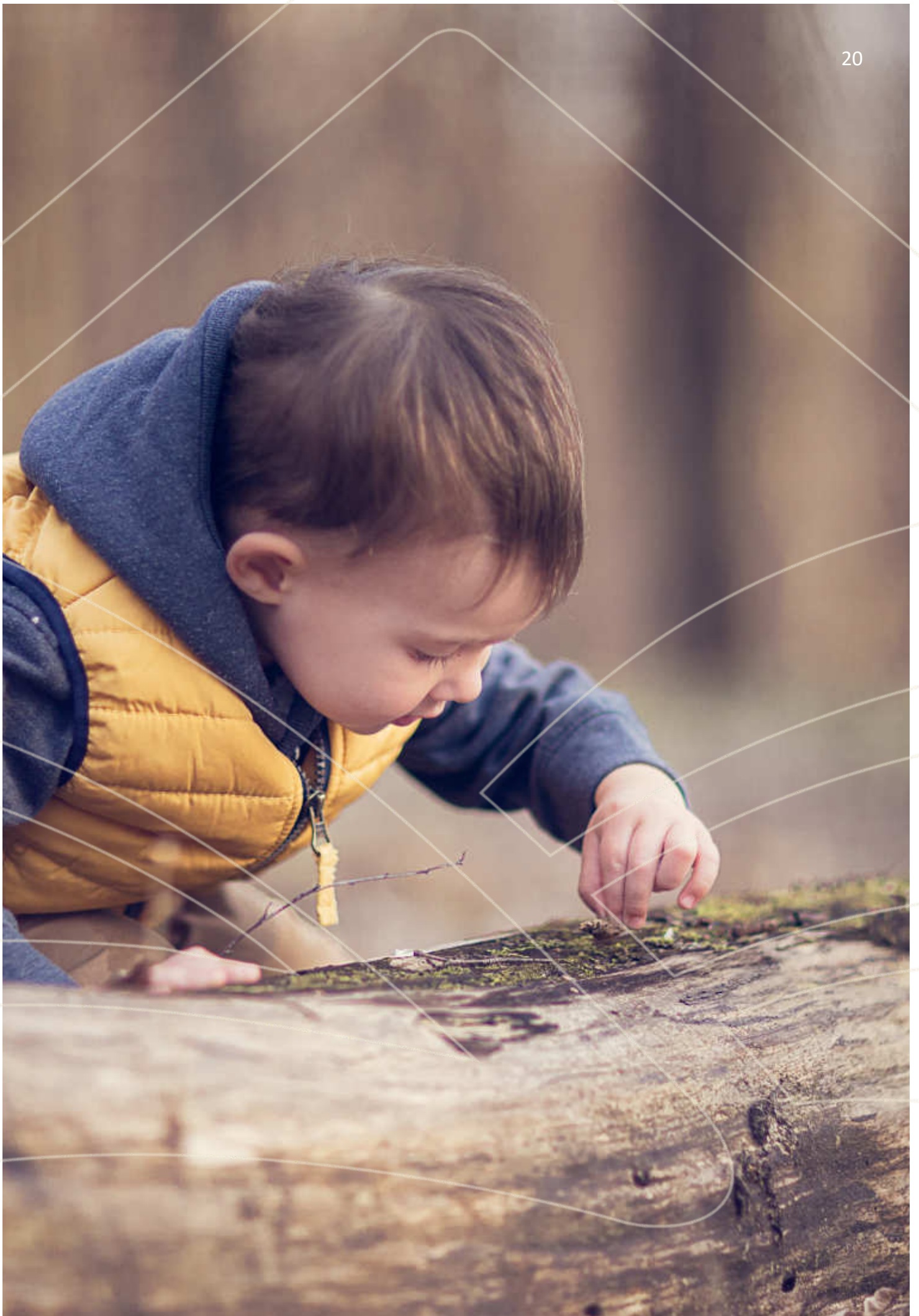
AANDACHTSPUNTEN

- De woning wordt georiënteerd op de Oud Milligenseweg en krijgt aan de voorzijde een **open gevelbeeld**.
- Een **landschappelijke inpassing** met hagen en singels langs de perceelsgrenzen is verplicht.
- **Helmelwater** wordt bij voorkeur lokaal geïnfiltreerd of afgevoerd naar **oppervlaktewater**; aansluiting op het **riool is niet toegestaan**.
- **Aardgasloos bouwen** is verplicht conform gemeentelijk beleid Barneveld.
- Voor de realisatie van de woning is een **omgevingsvergunning vereist**; toetsing vindt plaats door de Gemeente Barneveld.
- De particuliere tuinen vormen een belangrijk onderdeel van het **landschappelijke beeld** langs de Oud Milligenseweg.
- Tuinen met **landschappelijke beplanting** versterken de groene uitstraling van de omgeving.
- Erfafscheidingen in **levend groen** passen bij het landschappelijke karakter van de locatie.
- Vanuit de gemeente wordt een voorwaardelijke verplichting opgelegd om een gedeelte van de kavelgrenzen met **hagen** te beplanten. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

VOORBEELDBEREKENING

- Koopprijs kavel: **€ 439.000,- v.o.n.**
- Indicatie basisbouwkosten vrijstaande woning: circa **€ 400.000,-**
- Indicatie bijkomende kosten (stelpost): circa **€ 70.000,-**





De spelregels en inrichtingsvoorwaarden geven richting aan de ontwikkeling van de kavel. Ze zorgen ervoor dat de woningen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en bijdragen aan een samenhangend, duurzaam en leefbaar woongebied.

PARKEREN EN ONTSLUITING

- Parkeren vindt plaats op **eigen terrein** en wordt meegenomen in het ontwerp van de woning.
- Er moeten altijd voldoende **parkeerplaatsen aanwezig blijven** volgens de geldende parkeernorm.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de kavels.

- **Aardgasloos bouwen** is verplicht conform het beleid van de Gemeente Barneveld.
- Het opwekken van eigen energie, bijvoorbeeld met **zonnepanelen**, wordt sterk aangeraden.
- **Hemelwater** dient bij voorkeur op eigen terrein te worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar oppervlaktewater; aansluiting op het riool is niet de bedoeling.



Van eerste kennismaking tot oplevering van uw woning doorloopt u een overzichtelijk traject in zes stappen.

1 INFORMATIE

Neem contact op met de makelaar voor meer informatie.

2 OPTIE- OF KOOPOVEREENKOMST

Na het kenbaar maken van uw interesse wordt een optie verstrekt. De optie geldt voor een periode van 4 weken waarna een koopovereenkomst kan worden gesloten. Als er meerdere geïnteresseerden zijn, kan een aanvullende selectie plaatsvinden.

3 LEVERING KAVEL EN BETALING KOOPSOM

Na het sluiten van de koopovereenkomst vindt de juridische overdracht van de kavel plaats en wordt de koopsom betaald.

4 ONTWERPEN MET ARCHITECT

U werkt samen met een architect aan het ontwerp van uw woning; van schetsontwerp tot definitief ontwerp.

5 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR ACTIVITEIT BOUWEN

Uw architect dient de aanvraag voor de omgevingsvergunning in bij de gemeente Barneveld. De wettelijke behandeltermijn bedraagt 8 weken.

6 OPLEVERING

De gemiddelde bouwtijd bedraagt 12 tot 18 maanden, afhankelijk van het woningtype en de gekozen aannemer.

CONTACT

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Annemiek Arends

T: 0342 - 472 072

E: a.arends@mnm.nl

Sportparkstraat 2, 3781 BK Voorthuizen

www.mnm.nl



GEMEENTE BARNEVELD

Raadhuisplein, 3770 AB Barneveld

www.barneveld.nl



DISCLAIMER

Aan de informatie, maatvoeringen en tekeningen in dit kavelpaspoort kunnen **geen rechten** worden ontleend. De koopovereenkomst en het geldende TAM-omgevingsplan zijn bepalend voor de kavelmaatvoeringen, bouwmogelijkheden en overige voorwaarden. Ter Steege Bouw Vastgoed behoudt zich het recht voor om informatie zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen.

Juni 2026