Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: J. van Wijk
Telefoonnummer: 0342 495 412

Voorstelnr. 2044
Barneveld, 22 maart 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Voorstel over principetoezegging percelen Kallenbroekerweg 151-153 en Bielderweg 3 in Barneveld (RO-Wij)**

Gevraagde beslissing:

1. In principe mee te werken aan het verzoek om twee woningen aan de locatie Bielderweg 3 in Barneveld toe te voegen, waarvan één met toepassing van het functieveranderingsbeleid en de ander door verplaatsing van het woonrecht vanaf de locatie Kallenbroekerweg 151 in Barneveld;
2. Hiervoor het geldende bestemmingsplan te herzien;
3. Dit besluit ter kennisname aanbieden aan de raad via Rubriek B, ingekomen stukken.

1. Inleiding

Landgoed Erica is recent overgegaan naar een andere eigenaar en vormt nu samen met landgoed Het Paradijs één beheerseenheid. Ter verbetering van landgoed Erica is een plan ingediend om de natuur te verbeteren en extra natuur aan te leggen. Tevens wordt met het plan om verplaatsing van het woonrecht van het perceel Kallenbroekerweg 151 naar de locatie ten westen van het woonperceel Bielderweg 3, gelegen binnen landgoed Erica, een extra economische impuls gegeneerd. De twee bestemmingsvlakken 'Wonen' aan de Kallenbroekerweg 151 en 153 worden tot één samengevoegd, waardoor hier planologisch slechts één woning is toegestaan.
Daarnaast wordt met toepassing van het functieveranderingsbeleid een extra woning (veldschuurwoning met inhoud van 450 m^3) met karakteristiek bijgebouw op het woonperceel Bielderweg 3 gerealiseerd. De bestaande woning en deel van de bijgebouwen aan de Bielderweg 3 is al gesloopt en wordt deels herbouwd (met inhoud van 693 m^3) met daarbij een extra bijgebouw van circa 62 m^2. Ook de woning Kallenbroekerweg 151 is gesloopt.

Ter compensatie wordt, naast de gebruikelijke landschappelijke inrichting van de twee locaties, het volgende ingezet/gerealiseerd:

- de sloop van de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing op het perceel Bielderweg 3 levert circa 600 m^2 sloopmeters op;
- de erf(beplanting) en de karakteristieke bebouwing op het perceel Bielderweg 3 wordt hersteld;
- voor het tekort aan sloopmeters (van circa 400 m^2), het bouwen van de nieuwe woning op de beoogde locatie ten westen van het bestemmingsvlak en het samenvoegen van de twee bestemmingsvlakken wordt het volgende aan compensatiemaatregelen voorgesteld:
    - de aanleg van 0,7 hectare nieuwe natuur rondom de twee planlocaties. Dit wordt eventueel aangevuld met de omvorming van bestaande natuur naar moerasbos;
    - het ecologisch en landschappelijk versterken van de percelen Kallenbroekerweg 151-153 en de daaromheen liggende (bos)randen.

Vanwege de ligging van beide locaties in de Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft de provincie aangegeven dat hierbij ook ingezet moet worden op versterking van de kernkwaliteiten die voor het betreffende gebied gelden. Dit komt bovenop de compensatie van het tekort aan sloopmeters c.q. welke compensatie vanuit de gemeente wordt geëist en geldt ter compensatie voor het bouwen in de GO. Voor deze specifieke versterking kan geen aanspraak gemaakt worden op (provinciale) subsidiemogelijkheden en het gaat alleen om gronden waar nog geen bestemming 'Natuur' geldt.

Het verzoek valt gedeeltelijk onder de kaders van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, dat de raad op 22 maart 2017 heeft vastgesteld.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect:

Het plan beoogt de verplaatsing van een woonrecht en de realisatie van een extra woning in het buitengebied.

De sloop van de voormalig agrarische (bedrijfs)bebouwing leidt tot ontstening in het buitengebied. Daarnaast worden landschappelijke en ecologische inrichtingsmaatregelen getroffen ter versterking van het landgoed en de GO.

b) Maatschappelijk effect: n.v.t.

3. Argumenten

1.1 Het verzoek is mogelijk door het bieden van maatwerk
Het verzoek past voor een groot deel binnen de uitgangspunten en mogelijkheden zoals vastgelegd binnen het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Het verzoek wijkt echter af van ‘reguliere’ verzoeken om functieverandering, omdat de nieuwe ontwikkelingen niet volledige gecompenseerd worden met de inzet van sloopmeters. Een deel wordt gecompenseerd met de inzet van ‘groene’ maatregelen. Deze maatregelen dragen significant bij aan de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Met dit totaalplan krijgt het landgoed een impuls. Het geheel van ontwikkelingen en maatregelen beschouwend, is er duidelijk sprake van een ruimtelijke meerwaarde voor dit gebied.

1.2 Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuzonering
Vanuit de milieuregelgeving zijn er geen bezwaren. Er zijn wel een bodemonderzoek en ecologisch onderzoek noodzakelijk, maar naar verwachting levert dit geen belemmering op die de uitvoering van het plan in de weg staat.

2.1 Zonder een procedure kan het plan niet mogelijk worden gemaakt
Het plan past niet binnen de geldende bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” (inclusief de partiële herzieningen). Een extra woning binnen de bestemming ‘Wonen’ en het verplaatsen van een woning naar een locatie met de bestemming ‘Agrarisch’ is niet mogelijk. Om de beoogde plannen planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien (ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

3.1 Het is wenselijk de raad vroegtijdig op de hoogte te brengen van de ontwikkeling
U bent belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het is dan ook aan u om te beslissen over de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Door de raad nu in kennis te stellen van deze beslissing, is de raad aan het begin van de voorbereiding van het bestemmingsplan op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling.

4. Kanttekeningen

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

De huidige opzet van de twee locaties is vanuit stedebouwkundig oogpunt op hoofdlijnen akkoord. De exacte positionering en opzet van de woningen met (inpandige) bijgebouwen ter plaatse van de locatie Bielderweg 3 verdient nog aandacht. Voor beide locaties moet dit worden uitgewerkt tot een erfinrichtingsplan, waarbij ook de landschappelijke inpassing opgenomen wordt. Ook de voorgestelde ‘groene’ maatregelen moeten nog verder uitgewerkt worden tot een inrichtingsvoorstel.

Daarnaast zal in overleg met provincie de compensatie in de vorm van de inrichtingsmaatregelen ter versterking van de GO en daarmee ook het landgoed verder worden afgestemd. Het landgoed beschikt over voldoende gronden, die aan deze compensatie een acceptabele invulling te kunnen geven.

5. Financiën

De verzoeker heeft het perceel in eigendom of er zijn afspraken gemaakt met de andere eigenaar, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Teneinde planschadeclaims niet voor rekening van de gemeente te laten komen zal met de aanvrager een overeenkomst tot verhaal van planschade worden gesloten, zodat toegekende planschadeclaims, conform de standaardregeling, voor rekening komen van de aanvrager.

6. Uitvoering

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

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

Evaluatie/controle:
N.v.t.

7. Bijlagen
Samenvatting van ingekomen verzoek
Concept toezeggingenbrief met bijlage

Archiefexemplaar, Marian Lopulalan (RO)

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Adviesbureau Haver Droeze BV
Mevrouw L. Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT

Dit exemplaar ondertekenen en retour (per post) sturen.

Datum:

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
J. van Wijk

Doorkiesnummer:
(0342) 495 412

E-mail:
j.vanwijk@barneveld.nl

Onderwerp:
Principetoezegging Kallenbroekerweg 151-153 en Bielderweg 3 in Barneveld

Geachte mevrouw Haver Droeze,

Op 9 juni 2021 ontvingen wij uw brief over het verzoek om twee woningen aan de locatie Bielderweg 3 in Barneveld toe te voegen, waarvan één met toepassing van het functieveranderingsbeleid en de ander door verplaatsing van het woonrecht vanaf de locatie Kallenbroekerweg 151 in Barneveld. In deze brief stel ik u op de hoogte van onze beslissing. Uw aanvraag heeft het zaaknummer **1169397**.

Toezegging
Wij willen in beginsel meewerken aan uw aanvraag, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief met bijlage genoemd. Graag licht ik onze beslissing toe. Daarbij geef ik ook aan waarmee u nog rekening moet houden.

Deze toezegging is geldig tot één jaar na de datum van verzending van deze brief, tenzij zich in die periode omstandigheden voordoen die tot een ander standpunt van ons college leiden. Zodra de toezegging niet meer geldig is, zullen wij uw aanvraag buiten behandeling stellen en de stukken archiveren.

Motivering
De betreffende percelen liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2012”. Aan deze gronden zijn de bestemmingen ’Wonen’ en ‘Agrarisch’ toegekend. Om medewerking te verlenen aan uw aanvraag moet een planologische procedure doorlopen worden. In uw geval is een herziening van het bestemmingsplan vereist. De aanvraag past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid, zoals we hebben uiteengezet in de bijlage onder A. Om die reden willen wij meewerken aan de aanvraag.

Besluitvorming
De gemeenteraad neemt pas een definitieve beslissing nadat de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter voorbereiding van het bestemmingsplan is afgerond.

Wij stellen een ontwerp van het bestemmingsplan op aan de hand van gegevens die u moet verstrekken. Ze staan hieronder opgesomd. De uitkomst van een onderzoek kan ons aanleiding geven deze toezegging in heroverweging te nemen.

Wij bereiden het bestemmingsplan voor en brengen het in procedure. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de vaststelling van het bestemmingsplan. De procedure ter voorbereiding van een bestemmingsplan duurt ongeveer een jaar.

1 Bijlage

Aan te leveren gegevens
De aan te leveren gegevens hebben betrekking op:
1. aangepaste (digitale) tekening;
2. bodem;
3. duurzaamheid en energiebeleid;
4. ecologie;

5. waterhuishouding.

De uitleg over de opgesomde gegevens treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Alle onderzoeksrapporten dienen digitaal (als onbeveiligd PDF-bestand met een grootte van maximaal 5 MB) te worden aangeleverd. De digitale rapporten kunt u sturen naar het e-mailadres rodigitaal@barneveld.nl. Het verkennend bodemonderzoek moet daarnaast ook volgens het Protocol SIKB0101 aangeleverd worden, alsmede in xml-format (naast pdf).

Wij adviseren u om de aan te leveren gegevens AVG-proof aan te leveren. Als er toch persoonsgegevens zijn genoemd dan kunnen wij deze publiceren. U heeft hiervoor eerder toestemming gegeven.

Uw plan betreft een maatwerkplan. Met de raad is afgesproken om de raad in een vroegtijdig stadium over dit soort plannen te informeren, wellicht dat er in dat kader nog nadere informatie wordt opgevraagd.

Aandachtspunten
Later in de procedure ontvangt u nog meerdere overeenkomsten die u ondertekend terug moet zenden. Denkt u hierbij in elk geval aan een overeenkomst tot verhaal van planschade en een verklaring over de erfinrichting/beplanting en wellicht ook een verklaring over de sloop van bebouwing. Daarnaast moet u een bijdrage betalen aan het Ontwikkelingsfonds Platteland. Dit bedrag bedraagt vooralsnog € 4.500,--. Dit bedrag én de eventuele waarborgsommen moeten zijn betaald voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Voor wat betreft de verklaring over de erfinrichting/beplanting en/of te slopen bebouwing, wijzen wij u er op dat wij bij de verklaring van u een waarborgsom vragen. De hoogte van de waarborgsom wordt, gezien het specifieke plan en de concretisering hiervan, nader bepaald op basis van het nieuwe beplantingsplan en/of inrichtingsplan voor de aanleg nieuwe natuur. Dit om te verzekeren dat de erfinrichting/beplanting en (extra) groene maatregelen daadwerkelijk wordt gerealiseerd en/of de bebouwing ook daadwerkelijk gesloopt wordt op het onderhavige perceel.

Daarnaast worden in het op te stellen bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om er zeker van te zijn dat het plangebied ook op deze wijze wordt ingericht en eventueel te slopen bebouwing ook wordt gesloopt.

Bij de planologische procedure en bij de uitvoering van de werkzaamheden, dient u rekening te houden met de onderstaande aandachtspunten. In de bijlage wordt uitleg gegeven bij ieder aandachtspunt.
1. archeologie;
2. beschikbaarheid gronden;
3. broedseizoen en algemene zorgplicht;
4. ecologie - stikstof;
5. meldingen en vergunningen;
6. ontwikkelingsfonds platteland;
7. overleg met buren en/of belanghebbenden;
8. planschade.

Wij kunnen een omgevingsvergunning formeel pas verlenen op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Om deze reden verzoeken wij u dan ook een aanvraag om omgevingsvergunning pas in te dienen als het bestemmingsplan in werking is getreden. Alleen indien er gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze wordt ingediend, is het mogelijk om een

aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ reeds in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Omgevingswet
Op 1 januari 2023 zal naar verwachting de Omgevingswet in werking treden. Wij zijn druk bezig met de voorbereidingen die nodig zijn om onder die wet plannen in procedure te kunnen gaan brengen (vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet).

De toezeggingenbrief is één jaar geldig. De komst van de Omgevingswet zal mogelijk consequenties hebben indien wij niet tijdig van u de gevraagde gegevens en/of onderzoeken ontvangen.

Wanneer u voor 1 juli 2022 alle gevraagde gegevens en/of onderzoeken compleet indient, kan uw plan waarschijnlijk nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht (mits er geen voorontwerp ter inzage gaat).

Indien niet alle gegevens en/of onderzoeken vóór 1 juli 2022 worden ingediend, dan is nu niet aan te geven of nog een procedure onder de Wro tot de mogelijkheid behoort. Als het initiatief niet meer onder de huidige wetgeving tot stand komt, maar onder de Omgevingswet, dan kan dit mogelijk gevolgen hebben voor al uitgevoerde onderzoeken. Mogelijk moeten onderzoeken dan bijvoorbeeld worden aangepast en/of is aanvullend onderzoek nodig.

Leges
De nog te betalen leges bedragen € 10.535,75,-- mits u deze brief voor akkoord binnen een jaar na verzending aan ons retour stuurt.

In de bijlage (onder E) is aangegeven waaruit het totale legesbedrag is opgebouwd.

De kosten van de te verstrekken onderzoeken en gegevens zijn voor uw rekening.

Vervolg
Als u gebruik wilt maken van de toezegging, dan moet u deze brief ondertekenen voor akkoord en aan ons terugsturen. Zodra wij de brief ontvangen, krijgt u van ons een aanslag voor de leges.

Wij nemen uw aanvraag direct in behandeling als:
- u deze brief *binnen zes weken* na dagtekening ondertekent en terugzendt;
- u het legesbedrag voldoet binnen de betalingstermijn die wordt genoemd in de aanslag; én
- u alle gevraagde gegevens en/of onderzoeken binnen zes weken na dagtekening heeft verstrekt.

Wanneer u bovenstaande voorwaarden niet tijdig vervult, dan zullen wij uw aanvraag parkeren en opnieuw inplannen nadat wij de ondertekende brief en de leges alsnog ontvangen, mits de geldigheidsduur van de toezegging niet is verstreken. Dit kan voor vertraging zorgen. Bovendien kan uw aanvraag dan door een andere medewerker worden behandeld.

Als u deze brief – ondertekend – aan ons hebt teruggezonden, dan bent u verplicht de leges te betalen. Als u het legesbedrag niet voldoet binnen de betalingstermijn, dan gaan wij over tot invordering. Ook extra kosten voor aanmaningen zullen wij dan in rekening brengen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met J. van Wijk via telefoonnummer (0342) 495 412 of via e-mailadres j.vanwijk@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Drs. P.H. Melenhorst
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

Blad 4

De legesaanslag sturen naar:

- Naam:

  ……..
- Adres:

  ……..
- Postcode / woonplaats:

  ……..
- Geboortedatum van natuurlijke persoon

  ……
- Nummer KvK (indien van toepassing)

  ……

Datum: ……

Handtekening voor akkoord:

……

Bijlage toezeggingenbrief locaties Kallenbroekerweg 151-153 en Bielderweg 3 in Barneveld

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Beschrijving en toetsing plan
B. Aan te leveren gegevens
C. Aandachtspunten
D. Digitaal aanleveren gegevens
E. Leges volgens de tarieventabel 2022

A. Beschrijving en toetsing plan

Beschrijving plan

Landgoed Erica is recent overgegaan naar een andere eigenaar en vormt nu samen met landgoed Het Paradijs één beheerseenheid. Ter verbetering van landgoed Erica is een plan ingediend om de natuur te verbeteren en extra natuur aan te leggen. Tevens wordt met het plan om verplaatsing van het woonrecht van het perceel Kallenbroekerweg 151 naar de locatie ten westen van het woonperceel Bielderweg 3, gelegen binnen landgoed Erica, een extra economische impuls gegeneerd. De twee bestemmingsvlakken 'Wonen' aan de Kallenbroekerweg 151 en 153 worden tot één samengevoegd, waardoor hier planologisch slechts één woning is toegestaan.
Daarnaast wordt met toepassing van het functieveranderingsbeleid een extra woning (veldschuurwoning met inhoud van 450 m^3) met karakteristiek bijgebouw op het woonperceel Bielderweg 3 gerealiseerd. De bestaande woning en deel van de bijgebouwen aan de Bielderweg 3 is al gesloopt en wordt deels herbouwd (met inhoud van 693 m^3) met daarbij een extra bijgebouw van circa 62 m^2. Ook de woning Kallenbroekerweg 151 is gesloopt.

Ter compensatie wordt, naast de gebruikelijke landschappelijke inrichting van de twee locaties, het volgende ingezet/gerealiseerd:

- de sloop van de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing op het perceel Bielderweg 3 levert circa 600 m^2 sloopmeters op;
- de erf(beplanting) en de karakteristieke bebouwing op het perceel Bielderweg 3 wordt hersteld;
- voor het tekort aan sloopmeters (van circa 400 m^2), het bouwen van de nieuwe woning op de beoogde locatie ten westen van het bestemmingsvlak en het samenvoegen van de twee bestemmingsvlakken wordt het volgende aan compensatiemaatregelen voorgesteld:
    - de aanleg van 0,7 hectare nieuwe natuur rondom de twee planlocaties. Dit wordt eventueel aangevuld met de omvorming van bestaande natuur naar moerasbos;
    - het ecologisch en landschappelijk versterken van de percelen Kallenbroekerweg 151-153 en de daaromheen liggende (bos)randen.

Toetsing plan

Vanwege de ligging van beide locaties in de Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft de provincie aangegeven dat hierbij ook ingezet moet worden op versterking van de kernkwaliteiten die voor het betreffende gebied gelden. Dit komt bovenop de compensatie van het tekort aan sloopmeters c.q. welke compensatie vanuit de gemeente wordt geëist en geldt ter compensatie voor het bouwen in de GO. Voor deze specifieke versterking kan geen aanspraak gemaakt worden op (provinciale) subsidiemogelijkheden en het gaat alleen om gronden waar nog geen bestemming 'Natuur' geldt.

Het verzoek valt gedeeltelijk onder de kaders van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, dat de raad op 22 maart 2017 heeft vastgesteld.

Het verzoek is mogelijk door het bieden van maatwerk
Het verzoek past voor een groot deel binnen de uitgangspunten en mogelijkheden zoals vastgelegd binnen het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Het verzoek wijkt echter af van 'reguliere' verzoeken om functieverandering, omdat de nieuwe ontwikkelingen niet volledige gecompenseerd worden met de inzet van sloopmeters. Een deel wordt gecompenseerd met de inzet van 'groene' maatregelen. Deze maatregelen dragen significant bij aan de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Met dit totaalplan krijgt het landgoed een

impuls. Het geheel van ontwikkelingen en maatregelen beschouwend, is er duidelijk sprake van een ruimtelijke meerwaarde voor dit gebied.
Vanuit de milieuregelgeving zijn er geen bezwaren. Er zijn wel een bodemonderzoek en ecologisch onderzoek noodzakelijk, maar naar verwachting levert dit geen belemmering op die de uitvoering van het plan in de weg staat.

De uitkomst van nog uit te voeren onderzoeken en aan te leveren stukken kan invloed hebben op de haalbaarheid van het plan
In dit stuk is aangegeven welke onderzoeken aangeleverd moeten worden. Daarnaast zijn ook andere voorwaarden gesteld inzake de onderbouwing en uitvoering van het plan.

De huidige opzet van de twee locaties is vanuit stedebouwkundig oogpunt op hoofdlijnen akkoord. De exacte positionering en opzet van de woningen met (inpandige) bijgebouwen ter plaatse van de locatie Bielderweg 3 verdient nog aandacht. Voor beide locaties moet dit worden uitgewerkt tot een erfinrichtingsplan, waarbij ook de landschappelijke inpassing opgenomen wordt. Ook de voorgestelde 'groene' maatregelen moeten nog verder uitgewerkt worden tot een inrichtingsvoorstel.

In overleg met provincie zal de compensatie in de vorm van de inrichtingsmaatregelen ter versterking van de GO en daarmee ook het landgoed verder worden afgestemd. Het landgoed beschikt over voldoende gronden, die aan deze compensatie een acceptabele invulling te kunnen geven.

Het is wenselijk de raad vroegtijdig op de hoogte te brengen van de ontwikkeling
Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het is dan ook aan het college om te beslissen over de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Door de raad nu in kennis te stellen van deze beslissing, is de raad aan het begin van de voorbereiding van het bestemmingsplan op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name vanwege het feit dat hier gedeeltelijk sprake is van het leveren van maatwerk.

Bestemmingsplan
Het plan past niet binnen de geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (inclusief de partiële herzieningen). Een extra woning binnen de bestemming 'Wonen' en het verplaatsen van een woning naar een locatie met de bestemming 'Agrarisch' is niet mogelijk. Om de beoogde plannen planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien (ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro)).

Toetsing aan functieveranderingsbeleid
U heeft bouwplannen in het buitengebied. Om dit mogelijk te maken geldt het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Met dit beleid kan met een sloopcompensatie (sloopmeters) bijvoorbeeld een woning gebouwd of een niet-agrarisch bedrijf vergroot worden. Deze sloopmeters ontstaan door de sloop van (voormalige) agrarische bebouwing.

Aanwezige bebouwing en sloop bebouwing
Voor de berekening van de aanwezige bebouwing op het perceel Bielderweg 3 in Barneveld is het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016' van toepassing. Uit nameting van de bebouwing op 5 maart 2018 is gebleken dat de oppervlakte van de te slopen bebouwing 737 m^2 (inclusief deel van de woning exclusief het voorste deel van de reeds gesloopte boerderijwoning) bedraagt. Hiervan wordt het basisrecht van 80 m^2 aan bijgebouwen per woning afgetrokken, waardoor de inzetbare sloopmeters 657 m^2 bedragen wanneer deze bebouwing gesloopt is. Dit wordt geregistreerd in het regionale sloopmeterregistratiesysteem. Bij deze berekening is de oppervlakte van de bestaande (bedrijfs-)woning dus buiten beschouwing gelaten.

Uitgangspunt is dat éérst wordt voldaan aan de sloopverplichting, voordat de functieverandering planologisch wordt geregeld. Er is reeds voor een groot deel gesloopt. Aangezien er een quickscan voor beschermde dier- en plantensoorten noodzakelijk is (zie onderdeel B, punt 4), kan de sloop pas plaatsvinden nadat er duidelijkheid is over de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten en de eventueel daarbij te treffen maatregelen. Indien u overgaat tot sloop voordat de quickscan is uitgevoerd en beoordeeld én er komt een beschermde diersoort voor, bent u zich er van bewust dat u een economisch delict pleegt. Zodra de te slopen bebouwing gesloopt is, mag deze niet herbouwd worden. U dient de sloop te melden bij Omgevingsdienst De Vallei door middel van een sloopmelding. Deze melding kan ingediend worden via het Omgevingsloket Online (OLO). Zodra er vervolgens gesloopt is, kunt u dit aan de heer M. van 't Veld van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling doorgeven via telefoonnummer (0342) 495 919 (met uitzondering van de vrijdagen) of via

functieverandering@barneveld.nl. Door duidelijke en herkenbare foto's van de locatie te sturen waar de gesloopte bebouwing stond, kan gecontroleerd worden of de bebouwing gesloopt is en of daarmee aan de sloopcompensatie is voldaan. Als dat zo is, én als de bestemmingsplanprocedure onherroepelijk is, krijgt u van ons bericht dat u kunt gaan bouwen dan wel een melding dat de inzetbare meters ingezet kunnen worden.

Mocht de bestemmingsplanprocedure onverhoopt geen doorgang vinden, dan kunt u de inzetbare sloopmeters inzetten conform de mogelijkheden van het genoemde functieveranderingsbeleid.

Conclusie

Op basis van het voorgaande willen wij in principe (onder voorwaarden) meewerken aan het plan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in deze brief en eventueel nader te stellen voorwaarden naar aanleiding van de inrichting voor de nieuwe natuur. Er moet een planologische procedure door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd.

B. Aan te leveren gegevens

1. **Aangepaste (digitale) tekening (inclusief (erf)inrichtings-/beplantingsplan)**
   De ingediende tekeningen bij het verzoek moeten nog worden aangepast dan wel aangevuld worden, rekening houdende met de in deze bijlage en begeleidende brief genoemde opmerkingen.

   Stedebouw/welstand

   Er moet vanuit stedebouwkundig oogpunt nog aandacht worden besteed aan de situering en vorm van de nieuw te realiseren bebouwing. Daarbij kunnen wellicht extra beeldkwaliteitseisen worden verlangd. Ook moet rekening worden gehouden met in deze bijlage opgenomen uitgangspunten en wat eerder is gesteld in het vooroverleg.

   Al met al kan er met het totaalplan ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald die toekomstbestendig is met herstel van het landgoed. Dit onder andere door een gedeelte met de inzet van sloopmeters c.q. verwijderen van (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing in het buitengebied. Uitgangspunt daarbij is het toe te voegen woonperceel ten wensten van Bielderweg 3 zo veel mogelijk onbebouwd te laten. De openheid van deze locatie moet zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Ook moet de bebouwing op de verschillende woonpercelen ter plaatse van de Bielderweg 3 zo compact mogelijk worden gehouden. Het is gewenst op dit erf alle gebouwen en bijbehorende bouwwerken (ook vergunningsvrij) onder één rechthoekig zadeldak te brengen, en de bijgebouwen inpandig te realiseren. Het uiteindelijke inrichtingsvoorstel c.q. situering van de bebouwing moet worden voorgelegd, waarbij ook de dorpsbouwmeester wordt betrokken. Dit om het plan te beoordelen op welstandeisen en beeldkwaliteit.

   Verder wordt voorgesteld een of meerdere hooibergschuren te realiseren of te behouden. Deze bouwwerken worden echter wel aangemerkt als bebouwing en gaat ten koste van de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

   Landschappelijke inpassing

   Bielderweg 3

   De locatie voor de nieuwe veldschuurwoning is in het Planatelier Buitengebied meerdere malen besproken. Uiteindelijk is er, ondanks de waarde 'openheid en reliëf', gekozen voor de locatie ten westen van het bestaande erf. Hierbij was het uitgangspunt om een compact cluster aan de bebouwing te realiseren en de wens om de oude, houten veldschuurwoning te herbouwen. Het plangebied ligt volgens de cultuurhistorische waardenkaart in een gebied met een zeer hoge cultuurlandschappelijke waarde (waarde 5), waar dus ook rekening mee moet worden gehouden.

   Waardevolle elementen / houtopstanden

   Op het erf en op het perceel ten westen daarvan zijn enkele waardevolle bomen aanwezig. Op de aangeleverde tekening lijken deze bomen geborgd te worden in de voorgenomen ontwikkelingen. Er lijkt geen sprake te zijn van bebouwing binnen de kroonprojectie.

   Op het erf zijn ook twee oude hooibergoverkappingen aanwezig. In het vooronderzoek is opgenomen dat het historisch correcter en wenselijker is als er één hooiberg op het centrale erf

gesitueerd wordt. De hooibergen zijn geen monument. In het plan is nu één hooiberg meegenomen, wat vanuit landschap akkoord is.
De voorgenomen ontwikkelingen lijken zich af te spelen buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen. U moet op de tekening wel duidelijker aangeven waar de bestaande houtopstanden zich bevinden. Daarnaast moeten bijgevoegde voorschriften (Bijlage: 10 geboden voor bouw of aanleg rondom bomen) nageleefd te worden.

Verder lijkt het dat er geen bomen worden gekapt. Compensatie is in dat opzicht dan ook niet nodig. Er moet wel compensatie plaatsvinden voor de ligging in de GO. Dit moet afgestemd worden met de provincie.

Landschappelijke inpassing
Op basis van de tekening lijkt het alsof het erf een groene uitstraling krijgt. Dit is positief. De landschappelijke inpassing is echter onvoldoende uitgewerkt. Het is onduidelijk wat bestaand groen is en wat er aan beplantingen gerealiseerd gaat worden. U moet een aangepast (erfinrichtings-/)beplantingsplan, bij voorkeur opgesteld door een landschapsarchitect, indienen. Dit houdt in:

- een tekening met daarop aangegeven de aanwezige te handhaven beplanting en de nieuw te realiseren beplanting;
- aanvullende informatie over de te realiseren beplanting:
    - te planten inheemse/gebiedseigen soorten struiken en/of bomen per element;
    - wijze van planten (breedte element, aantal rijen, onderlinge plantafstanden e.d.);
    - maat beplanting bij aanschaf/aanleg;
    - de plaatsing van een raster/heining om de gerealiseerde beplantingen vrij te stellen van vertrapping, vraat e.d. indien op de aangrenzende gronden beweiding plaatsvindt.

Kallenbroekerweg 151-153 en de voorgestelde natuurcompensatie
Het tekort aan sloopmeters wordt aangevuld door het nemen van ecologische en landschappelijke maatregelen op de locatie Kallenbroekerweg 151-153 en door de ontwikkeling van 0,7 hectare nieuwe natuur. Onderstaand wordt het plan per onderdeel besproken.

Ecologische en landschappelijke maatregelen Kallenbroekerweg 151-153
In het Planatelier Buitengebied van 4 augustus 2020 is het volgende aangegeven:
- De noordelijke houtopstand op perceel 2529 kan aan de zuidzijde nog versterkt worden door zoomontwikkeling;
- De poel moet meer naar het noorden gesitueerd worden en een kwartslag worden gedraaid;
- De brede strook ten zuiden van het erf (ten noorden van de paardenbak) is in de loop van de jaren steeds verder verdund (zonder kapvergunning). Deze strook moet hersteld worden.

U heeft deze opmerkingen verwerkt in het verzoek, maar het moet nog wel nader gespecificeerd te worden op een tekening. Ook hiervoor moet u een aangepast beplantingsplan, bij voorkeur opgesteld door een landschapsarchitect, indienen. Zie onder het kopje Bielderweg 3 wat dit inhoudt.

0,7 hectare nieuwe natuur
U geeft aan dat de 0,7 hectare natuurcompensatie bestaat uit de aanplant van nieuwe landschapselementen met een lengte van 1.400 meter (D op de kaart met inrichtingsmaatregelen). Dit is positief. Echter is het op basis van de huidige gegevens lastig te beoordelen of deze compensatie voldoende is. Er moet een uitgebreidere beschrijving van de compensatie aangeleverd worden met daarin:
- waar worden welke boomsoorten aangeplant?
- waarom komt de beplanting op de betreffende plek? (is er sprake van herstel van historische beplantingen of gaat het om perceelsgrenzen?)
- welke aanplantmaat gaat gebruikt worden?

Compensatie GO/GNN
Tot slot moet er compensatie plaatsvinden voor de ligging in GO. Dit moet afgestemd worden met de provincie. Hier is binnen het huidige voorstel geen rekening mee gehouden wordt en is ook nog niet verder afgestemd met de provincie. Dit moet daarom nader verduidelijkt worden.

Waarborgsommen

Voor het plan moeten twee waarborgsommen worden opgelegd, waarvan een voor de Bielderweg en de ander voor de Kallenbroekerweg/natuurcompensatie. Echter het plan moet eerst uitgewerkt en geconcretiseerd worden. Dan is ook duidelijk of dit de juiste benadering is en kan op basis daarvan de hoogte van de waarborgsommen worden vastgesteld.

Parkeren
Qua verkeersveiligheid en toevoer van verkeer zal het plan niet tot problemen gaat leiden. De uitritten lijken ongewijzigd te blijven, maar de tekening is op dit punt wat te onduidelijk om juist te kunnen beoordelen. Als de uitritten gelijk blijven is het akkoord. Als het wijzigt, dan moet dit worden beoordeeld. Qua parkeergelegenheid wordt aangegeven dat dit bij de woning op het eigen terrein gebeurt. Deze parkeerplaatsen moeten op het inrichtingsplan worden ingetekend (conform Nota Parkeernormen).

Water
Het erfinrichting-/beplantingsplan moet worden aangevuld met de te nemen maatregelen in het kader van waterhuishouding (zie onderdeel B, punt 5).

2. Bodem

Bij een ontwikkeling in een gebied moet worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet. Tevens moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

Uit het bodeminformatiesysteem (BIS) blijkt voor zover bij ons bekend op de locatie Bielderweg 3 locatie nog geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het voormalige/huidige gebruik van de locatie heeft mogelijk geleid tot bodemverontreiniging (erfverhardingen, bedrijfsgebouwen met aanwezige/voormalige bodembedreigende activiteiten die mogelijk waren/zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking etc.). Voor de voorgenomen bestemmings-/functiewijziging en de daarbij behorende nieuwbouw (waarbij sloop- en grondroerende werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden) moet minimaal een historisch vooronderzoek conform de NEN 5725 worden uitgevoerd. Op basis van de bevindingen van het historisch vooronderzoek dient naar alle waarschijnlijkheid (plaatselijk) een verkennend een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of een verkennend asbestonderzoek in grond/puin conform de NEN 5707/NEN 5897 uitgevoerd te worden. Als de (voormalige) bedrijfsgebouwen waren/zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking die (in het verleden) niet voorzien waren/zijn van een dakgoot en het maaiveld ter plaatse onverhard is dan moet het uit te voeren verkennend asbestonderzoek zich eveneens richten op de toplaag van de voormalige/aanwezige druppelzones. Voor de sloop van de (nog) aanwezige bedrijfsgebouwen is reeds een asbestinventarisatie uitgevoerd (‘Rapportage asbestinventarisatie conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering’, opgesteld door Invenco, d.d. 8 april 2020 met projectnummer 20.2861).

Opgemerkt dient te worden dat voor de locatie Bielderweg 3 op 10 september 2021 bij ons historische (bodem)informatie is opgevraagd. Dit verzoek is door ons/archief gemeente Barneveld op 23 september 2021 afgehandeld. Mogelijk is er al een historisch vooronderzoek of verkennend bodem- en/of asbestonderzoek uitgevoerd.

Daarnaast is nog niet helemaal duidelijk waar de exacte ligging van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor met name de locatie Bielderweg 3 komt te liggen. Daarmee moet rekening worden gehouden in uit te voeren historisch en mogelijk ook verkennend bodemonderzoek.

Voor vragen met betrekking tot het uit te voeren onderzoek, kunt u contact opnemen met een bodemadviseur van de Omgevingsdienst de Vallei via het e-mailadres bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl.

3. Duurzaamheid en energiebeleid

Wij vragen u het energiebeleid van onze gemeente te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan. De gemeente Barneveld voelt de urgentie om een bijdrage te leveren aan een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening.

Woningen en bedrijfspanden moeten de komende jaren fors energiezuiniger worden. Ook moet de gemeentelijke overheid in opdracht van de rijksoverheid uiterlijk in 2021 een warmtevisie opstellen, dat de basis gaat vormen voor het uitfaseren van het gebruik van aardgas. In deze warmtevisie worden verkenningsgebieden genoemd waar de gemeente tot 2030 samen met

inwoners en ondernemers wil komen tot plannen om deze gebieden duurzaam te verwarmen.

Voor nieuwbouw geldt al sinds 2018 dat dit alleen aardgasloos gebouwd mag worden. Maar ook bestaande woningen en bedrijven moeten uiteindelijk aardgasloos worden. Vanuit het Klimaatakkoord is het streven dat in 2030 in onze gemeente circa 4.000 bestaande woningen en bedrijven al aardgasloos zijn. In 2050 is het de bedoeling dat zo goed als alle woningen en bedrijven hun ruimten aardgasloos verwarmen en energieneutraal zijn. Energiebesparende en isolatie-maatregelen zijn daarbij altijd de eerste en belangrijke stap, waarmee u zich voor kunt bereiden op een toekomst zonder aardgas.

Bij een ontwikkeling met een plangebied van behoorlijke omvang, of een inbreidingslocaties in een kern, dan bespreekt de gemeente graag met u de mogelijkheden voor duurzame warmteopwekking of -buffering.
Wij vragen u het energiebeleid van onze gemeente te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een particuliere woning zijn verschillende subsidies, een BTW teruggaaf voor zonnepanelen en een gemeentelijke Toekomstbestendig Wonen Lening beschikbaar.

- Voor een overzicht van de regelingen: zie https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer;
- Voor ondernemers gelden er andere regelingen, zoals de ISDE, MIA en EIA, zie www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

Voor technische informatie over aardgasvrij bouwen kunt u contact opnemen met het Energieloket (voor particulieren en bedrijven) van de gemeente Barneveld via (0342) 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

Wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Meer informatie treft u aan via www.rvo.nl/beng.

Duurzame maatregelen
Wij hebben u eerder een e-mail gestuurd met diverse duurzame maatregelen die u in uw plan kunt toepassen. Graag vernemen wij van u welke duurzame maatregelen u gaat toepassen. Deze informatie gebruiken wij voor de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor vragen over duurzaamheid kunt u contact opnemen met het gemeentelijk Energieloket via telefoonnummer (0342) 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

4. Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet een oriënterend onderzoek (zogenaamde quickscan voor beschermde dier- en plantensoorten) worden uitgevoerd door een deskundig bureau voor de locatie Bielderweg 3. Dit ten behoeve van de sloop en herbouw van schuren op het perceel, de herbouw van de hoeve op het perceel Bielderweg 3 en de bouw van de veldschuurwoning. Hierin moet onderzocht worden of het voorgenomen project in overeenstemming is, dan wel kan worden gebracht met de wettelijk bepalingen voor de bescherming van natuurwaarden en om te bepalen of in het plangebied verblijfplaatsen (vaste rust- en voortplantingsplaatsen) van beschermde soorten planten en dieren aanwezig kunnen zijn.

Voor deze quickscan en/of natuurtoets wordt informatie verzameld uit de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF). In deze database worden individuele waarnemingen (via apps) en uitgevoerde onderzoeken (door andere bureaus en overheden) verzameld. In uw opdrachtbrief kunt u de uitvoerder van deze flora en fauna check vragen de uitkomsten hiervan toe te voegen aan deze database.

Houdt u er rekening mee dat de uitkomsten van dit onderzoek van invloed kunnen zijn op uw planning. Daarnaast is niet op voorhand uit te sluiten dat voor uw project een ontheffing van de Wet natuurbescherming in het kader van soortenbescherming noodzakelijk is. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer A.T. Hamoen via telefoonnummer (088) 1169 914 of mevrouw W. Zwierenberg via ecologie@oddevallei.nl.

Hieronder treft u een nadere toelichting:

Gebiedsbescherming Natuurnetwerk Nederland
De locatie bij de Kallenbroekerweg licht deels in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en deels in het Gelders Natuurnetwerk (hierna: GNN). De woningen en de paardenbak liggen in de GO. Het verkleinen van de paardenbak en het bestemmingsvlak samenvoegen zal geen negatief effect hebben op de GO. In het GNN vindt alleen natuurontwikkeling plaats, die aansluit op de ontwikkeldoelen van het GNN. Dit zal een positief effect hebben.

De locatie Bielderweg ligt in de GO. Daar vindt uitbreiding van de woonfunctie plaats. Voor de GO is er het volgende afwegingskader.

Afwegingskader voor Ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone



De invulling met betrekking tot GNN en/of GO moet worden vastgelegd. Wat betreft GNN/GO moet met de provincie afgestemd worden of zij met het voorstel akkoord gaan.

Soortenbescherming
Om te bepalen of in het plangebied verblijfplaatsen (vaste rust- en voortplantingsplaatsen) van beschermde soorten planten en dieren aanwezig kunnen zijn, moet ten behoeve van de sloop en herbouw van schuren, de herbouw van de hoeve en de bouw van de veldschuurwoning nog een QuickScan flora en fauna worden uitgevoerd.

Natuurinclusief bouwen
De gemeente Barneveld is voornemens beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen uit te werken. Vooruitlopend op dit beleid kunt u al binnen uw plan rekening houden met het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit. Door voorzieningen aan gebouwen te treffen en aandacht te hebben voor een groene omgeving kan op dat gebied veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. U kunt denken aan inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen.

Wanneer u meer wilt weten over natuurinclusief bouwen kunt u terecht op deze sites: https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen of https://www.bouwnatuurinclusief.nl/.

U treft hier verschillende voorbeelden van voorzieningen aan voor gierzwaluwen, huismussen en ook het beperken van effecten door licht.

5. Waterhuishouding

In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet een beschrijving worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder. De watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een 'waterparagraaf' opgenomen in de toelichting bij het plan.

Dit wateradvies is een onderdeel van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is wettelijk verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee krijgt water een evenwichtige plaats in het ruimtelijk planproces. Uiteindelijk vormt de waterparagraaf in het bestemmingsplan het resultaat van de watertoets. Dit wateradvies is, als onderdeel van de watertoets, niet vrijblijvend. Voor uw cliënt is dit advies bindend, tenzij er goede argumenten voor alternatieven worden aangevoerd.

U moet tekstueel en/of op een inrichtingstekening aangeven hoe dit advies in het plan is verwerkt. Dit vormt de input voor de waterparagraaf.

Planontwikkeling en toetsing

Voor de planontwikkeling (herinrichting erven Kallenbroekerweg 151 en 153 en de Bielderweg 3, waarbij verschillende gebouwen en woningen verwijderd/gerealiseerd/herbouwd worden) is getoetst aan het gemeentelijk waterbeleid en het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Belangrijk is dat er geen afwenteling van de waterafvoer op de directe omgeving (en in de tijd) plaatsvindt.

Hemelwater

Door het herinrichten van de beoogde locaties is er sprake van toename van het verhard oppervlak. Wanneer er bebouwing gesloopt wordt mogen deze vierkante meters niet in mindering worden gebracht voor de nieuw te bouwen bebouwing. Voor elk nieuw te bouwen gebouw, uitbouw en verhard oppervlak die geplaatst worden moet waterberging voor gecreëerd worden voor elke vierkante meter aan oppervlak.

In het principeverzoek wordt aangegeven dat er geen wateropgave is omdat er geen toename is in verhard oppervlak. Echter, in onze huidige uitgangspunten van het waterbeleid wordt uitgegaan van de huidige situatie waarbij inmiddels gesloopte bebouwing c.q. vierkante meters niet meer worden afgetrokken van de te bouwen vierkante meters. Dus voor al de te realiseren verharding in de plangebieden moet waterberging gerealiseerd worden. Wel mag er gebruik gemaakt worden van al eventueel bestaande waterberging als deze aanwezig is en groot genoeg is.

Waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van ondergrondse berging (denk aan infiltratiekratten, grindkoffers, buffer blokken, geperforeerde leidingen) of bovengrondse berging (denk aan wadi, laagte in tuin/landschap, bergingsvijver, zinksloot). Een combinatie van maatregelen is daarbij ook een mogelijkheid (bijvoorbeeld, een bergingsvijver met overstort naar infiltratiekratten). Indien een groen dak of halfverharding (vb. grind, split) wordt toegepast, gelden deze oppervlakken niet als verhard oppervlak en hoeft hiervoor geen extra berging gerealiseerd te worden.

U moet de wijze van hemel- en vuilwaterafvoer en de type(n) (hemelwater)voorziening(en) op een inrichtingstekening aangeven. Hierop moeten oude en nieuwe situatie met oppervlakten van bebouwing en verhard terrein duidelijk aangegeven zijn.

Huishoudelijk afvalwater

Door de ontwikkeling in het plangebied vindt er een verandering plaats in de afvoer van vuilwater. De nieuwe woningen die gerealiseerd worden kunnen aangesloten worden op de huidige riolering.

U dient in een zo vroeg mogelijk stadium zelf contact te leggen met Theo Heimensen van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) (14-0342) om de mogelijkheden te bespreken. De kosten van het aansluiten op het riool zijn voor uw rekening.

Oppervlaktewater

Er bevinden zich meerdere watergangen langs en bij het perceel (zie Legger van Waterschap Vallei en Veluwe). Eventuele werkzaamheden hieraan (dempen of graven) dienen te worden aangegeven bij Waterschap Vallei en Veluwe. Wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot deze watergangen moet dit worden aangegeven bij het waterschap. Vaak is dit in de vorm van een melding of een vergunningsaanvraag. Dit kan bekeken worden door middel van de vergunning check op het omgevingsloket of op de website van het waterschap Vallei en Veluwe. Dit is alleen nodig wanneer er bij, naast, in een watergang iets wordt gedaan.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, moet rekening worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Het advies aan u is om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstanden en hier rekening mee te houden tijdens de planontwikkeling (bijvoorbeeld i.v.m. ontwateringsdiepte).

Bouwmaterialen

In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde waterkwaliteit mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast. Indien deze toch worden toegepast. Er zijn voldoende milieuvriendelijke alternatieven die vergelijkbaar zijn wat betreft uitstraling, gebruiksgemak, levensduur en onderhoud.
Indien vanwege zwaarwegende argumenten toch uitlogende materialen worden voorgesteld, is de voorwaarde dat ze jaarlijks gecoat worden om diffuse waterverontreinigingen te voorkomen.

Toesturen waterschap?

Wanneer er aanpassingen gepland zijn aan A-, B- of C-watergangen moet er overlegd worden met het waterschap. Indien nodig moet er een vergunning worden aangevraagd voor de werkzaamheden. Ook als er meer dan 4000 m^2 verhard oppervlak gerealiseerd wordt moet er een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap. Voor dit plan in de huidige vorm is dit vooralsnog niet nodig.

Gevraagde gegevens

Gelet op het bovenstaande wateradvies moet u schriftelijk (zo nodig met een inrichtingstekening) aangeven hoe het hemelwater en het vuilwater in het plan wordt verwerkt. Dit moet aansluiten op het vigerende bestemmingsplan of het hemelwaterbeleidsplan. Ook moet u aangeven dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met D. Bik via het telefoonnummer 06 25478667 of via: water@barneveld.nl.

C. Aandachtspunten

1. Archeologie

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht. Neem in dit geval contact op met mevrouw C. van Eijk, Regio-archeoloog Barneveld, Scherpenzeel, Wageningen: 06 25 43 51 99 (maandag tot en met donderdag).

2. Beschikbaarheid gronden

Wij gaan ervan uit dat u beschikt over de gronden en dat er geen zakelijke rechten zijn die een belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

3. Broedseizoen en algemene zorgplicht

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Het is niet uit te sluiten dat vogels in het plangebied broeden. Om te voorkomen dat de vogels verstoord worden tijdens het broeden, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is om voor het broedseizoen te starten, mits de werkzaamheden aaneengesloten plaatsvinden, zodat er niet alsnog een broedmogelijkheid ontstaat. Het broedseizoen loopt grofweg vanaf medio maart tot medio juli. Als uit onderzoek blijkt dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, geldt deze regeling niet.

Een ieder is verplicht om voldoende zorg in acht te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4. **Ecologie – stikstof**
Er zijn regels opgesteld door de provincie Gelderland waar zij aanvragen aan toetsen voor het aspect stikstof. Voor meer informatie verwijzen wij u naar: https://www.gelderland.nl/stikstof.

Op 1 juli 2021 is de partiële vrijstelling voor de bouwfase in werking getreden. De gebruiksfase moet wel beoordeeld worden. Er geldt momenteel een grens van 25 kilometer voor de effectberekening van stikstofdepositie. Het plangebied ligt op dermate grote afstand van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied dat wij daar gelet op het plan zelf geen uitkomst van meer dan 0,0 verwachten. Daarom hoeft u vooralsnog geen berekening uit te laten voeren. Als er een zienswijze komt op dit punt zult u dit nog door middel van een berekening moeten aantonen.

Hierbij wijzen wij u er op dat wij niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van tussentijdse aanpassingen in de regelgeving op het aspect stikstof.

5. **Meldingen en/of vergunningen**
Voor meerdere activiteiten, zoals bijvoorbeeld het slopen van de (voormalige bedrijfs)bebouwing, het (ver)bouwen van een woning met bijgebouwen, het kappen van bomen, het realiseren van een inrit, het aanleggen of vergraven van watergangen en het eventueel bouwkundig aanpassen van andere gebouwen zal een melding of een vergunningsaanvraag ingediend moeten worden. U bent er verantwoordelijk voor dat dit tijdig en op de juiste wijze gebeurt.
Voor meer informatie en het doen van meldingen en/of aanvragen kunt u terecht op https://www.omgevingsloket.nl (het Omgevingsloket Online (OLO)). In veel gevallen is het aan te bevelen om daarbij gebruik te maken van een deskundig adviseur. Meldingen en aanvragen worden behandeld door de Omgevingsdienst De Vallei. Met deze dienst kunt u contact opnemen via telefoonnummer (088) 1169 900 of via e-mail: info@oddevallei.nl.

6. **Ontwikkelingsfonds platteland**
Het beleid zoals vastgelegd in het “Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016” is bedoeld om tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen. Naast een goede landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen naar niet-agrarische functies, als wonen en niet-agrarische bedrijvigheid, moet daarvoor ook een verevening plaatsvinden. De gemeente Barneveld heeft daarvoor het Ontwikkelingsfonds Platteland opgericht, waarmee de vereveningsbijdrage wordt ingezet voor diverse projecten in het buitengebied. Voor uw ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet u daarom een bijdrage leveren aan het Ontwikkelingsfonds Platteland. De bijdrage bedraagt € 10,-- per 1 m^3 te bestemmen inhoud nieuwe woning/woongebouw en/of € 10,-- per 1 m^2 te bestemmen/uit te breiden vloeroppervlakte bedrijfsgebouw. In uw geval zal deze bijdrage dus € 10,-- x 450 = € 4.500,-- zijn.
Dit bedrag moet zijn betaald voordat de planologische procedure start. Hiervoor ontvangt u een overeenkomst. Mocht de planologische procedure onverhoopt geen doorgang vinden, dan wordt deze bijdrage terugbetaald.
Zodra de inhoud van de woning tijdens de procedure wordt gewijzigd, wijzigt ook de bijdrage aan het Ontwikkelingsfonds Platteland.

7. **Overleg met buren en/of belanghebbenden**
Mogelijk heeft u over uw plan al overleg gehad met de buren en/of andere belanghebbenden. Als u gebruik wilt maken van de toezegging en de brief voor akkoord ondertekend terugstuurt, volgt vanuit de gemeente een publicatie in de Barneveldse Krant, Barneveld Huis-aan-huis en op de gemeentelijke website waarin melding wordt gemaakt van uw plan.
Wij adviseren u nadrukkelijk, als u uw plan wilt voortzetten, om voorafgaand aan de gemeentelijke publicatie het overleg met buren en/of andere belanghebbenden aan te gaan en hen te informeren over uw plan. Dit kan ook bijdragen aan een meer soepel verloop van de te volgen procedure.

8. **Planschade**
De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een wijziging of herziening van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning. Aspecten zoals vermindering van woongenot, verlies van uitzicht, aantasting privacy, verhoging verkeersdruk en dergelijke zijn

hierbij van belang. Op grond van artikel 6.1 van de Wro kent het college op aanvraag een tegemoetkoming in de planschade toe als er schade ontstaat.

De gemeente wenst geen financiële lasten te dragen van planologische procedures die op verzoek en in het belang van een particulier worden doorgevoerd. Dat geldt onverkort voor het aspect planschade. Die tegemoetkoming verhaalt het college op de initiatiefnemer.

Om zicht te krijgen op de omvang van mogelijke planschade wordt doorgaans een planschaderisicoanalyse/risicotoets uitgevoerd. Er zijn gevallen waarin het ontstaan van planschade niet of nauwelijks aannemelijk is. In dergelijke gevallen is het voor de verzoeker onevenredig belastend om een complete planschaderisicoanalyse/risicotoets uit te laten voeren. Op grond van uw verzoek kan naar ons oordeel worden volstaan met het vaststellen van een maximaal te vergoeden bedrag ter hoogte van € 20.000,--. Wij leggen dit gezamenlijk vast in een overeenkomst, die ervoor zorgt dat de te vergoeden planschade, tot maximaal het hiervoor genoemde bedrag, voor uw rekening komt.
Of en hoeveel planschade zal ontstaan, wordt pas duidelijk als een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij ons wordt ingediend en deze, conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011, door het college is beoordeeld.

Voor de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 verwijzen wij u naar de website www.barneveld.nl (onder ‘melden en meedoen’ / ‘niet tevreden over de gemeente’ / ‘planschade tegemoetkoming aanvragen’ / ‘beleid en regelgeving’).

D. Digitaal aanleveren gegevens

In het kader van de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk dat u gegevens, zoals onderzoeken en tekeningen digitaal in PDF-bestand (onbeveiligd en een maximale grootte van 5 MB) aanlevert.

Nieuwe ruimtelijke plannen dienen voor iedereen ook digitaal raadpleegbaar te zijn. Om een verbeelding te kunnen maken, moet u daarnaast de situatietekening en eventueel de relevante kaartdelen van de onderzoeken aanleveren in een AutoCAD DWG- of DXF-bestand. Het bestand dient u in AutoCAD 2013 (releasenummer 19.0) aan te leveren. Op de tekeningen moet in ieder geval de maatvoering van het bouwplan zijn aangegeven. U moet zorgen voor de juiste ondergrond in een aparte laag en het uitzetten van de plannen. De basis van een bestemmingsplan bij in- of uitbreidingsplannen is altijd een ingemeten ondergrond die voldoet aan de eisen van de gemeente Barneveld. Reconstructie van kadastrale grenzen is juridisch alleen onderbouwd indien dat is uitgevoerd door het Kadaster te Arnhem. Alleen voor informatie over de reconstructie van kadastrale grenzen kunt u contact opnemen met de heer J.D. Kingma van de afdeling V&I, e-mailadres j.kingma@barneveld.nl.

Daarnaast moeten de tekeningen/kaarten aan de volgende eisen voldoen:
- het bestand staat in het RD-stelsel (EPSG:28992);
- het bestand is niet gedraaid of vervormd;
- het bestand heeft geen blocks en Viewports én bevat geen symbolen (exploderen).

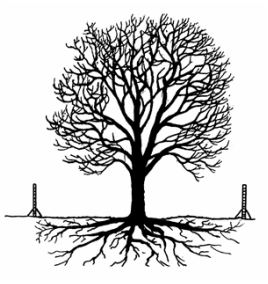
Na iedere relevante planwijziging moet u de bestanden opnieuw aanleveren. De bestanden kunt u mailen naar de behandelend ambtenaar. Daarnaast blijven voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ altijd de gebruikelijke voorwaarden gelden omtrent de indiening.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
De AVG verplicht ons te voldoen aan de privacyregels en te zorgen voor de bescherming van het grondrecht van mensen op privacy. Het aanleveren van de in deze bijlage gevraagde en eerder aangeleverde gegevens, zoals tekeningen en onderzoeken, bevatten vaak persoonsgegevens. U dient zich ervan bewust te zijn dat deze gegevens openbaar worden gemaakt vanwege het publiceren van het plan, waarin deze gegevens in onderzoeken en tekeningen kunnen zijn opgenomen. Wilt u niet dat deze gegevens openbaar worden gemaakt, dan raden wij u aan deze gegevens niet op te nemen in deze stukken en dit aan ons kenbaar te maken. Mochten wij niets van u vernemen en stuurt u de toezeggingenbrief voor akkoord ondertekend terug, gaan wij ervan uit dat u tegen het openbaar maken van deze persoonlijke gegevens geen bezwaar heeft.

E. Leges volgens Tarieventabel

Begroting kosten bestemmingsplan Kallenbroekeweg 151-153 en Bielderweg 3				
Datum	maart 2022			
Projectnaam	Kallenbroekerweg 151-153 en Bielderweg 3			
Projectnummer	Nvt			
Datum prijspeil	2022			
Uurtarief	112,00	euro		
Omvang plangebied	circa 1 hectare			
A.1 vooronderzoek en inventarisatie t.b.v. bepalen principestandpunt	35,98	uur	4.030,00	
Verzamelen informatie				
Beoordeling onderzoeken, adviezen, ontwerp etc.				
bodem			132,00	
archeologie			0,00	
waterhuishouding			132,00	
luchtkwaliteit			0,00	
flora en fauna			132,00	
geluid			0,00	
externe veiligheid			0,00	
verkeer			132,00	
geur			0,00	
planschade			0,00	
mer			0,00	
beplantingsplan			132,00	
milieuzonering			0,00	
beeldkwaliteitsplan			0,00	
fin. beoordeling haalbaarheid bedrijfsvoering			0,00	
andere (externe) adviezen			132,00	
inmeting			122,75	
A.2 procedurebegeleiding na bepaling principestandpunt	47,00	uur	5.264,00	
Overleg				
Procedurebegeleiding				
A.3 opstellen bestemmingsplan	34,00	uur	3.808,00	
Schrijven van toelichting				
Opstellen planregels				
Maken verbeelding				
subtotaal A				14.016,75
B. indicatie kosten publicaties				
Diverse publicatiekosten algemeen			990,00	
subtotaal B				990,00
TOTAAL				15.006,75
Verrekening vooroverleg				500,00
Verrekening principeverzoek				3.971,00
Leges voor plan, nog te voldoen				10.535,75

Bijlage: Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen



1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.

Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.





2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



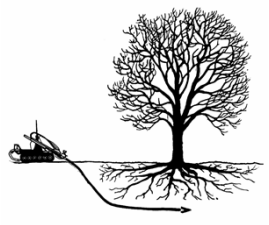
4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

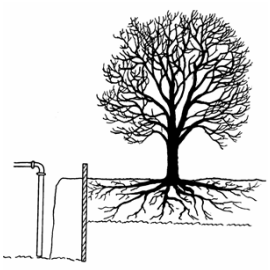


5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan
Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs
bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.



7. Houdt de grondwaterstand gelijk
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een
damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.



8. Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen
Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooid worden.



9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren
Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.



10. Plaats geen dichte verharding over de wortels
Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder / vakkundig boomverzorger, indien er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

ONDERWERP: **SAMENVATTING PLANONTWIKKELING KALLENBROEKERWEG 151-153 EN BIELDERWEG 3 TERSCHUUR**
PROJECT: **PRINCIPEVERZOEK LANDGOED ERICA**
DATUM: **16 NOVEMBER 2021**
VAN: **LHD**

Verzoek
BV Landgoed 't Paradijs vraagt medewerking voor het realiseren van nieuwe / vervangende economische dragers voor het recent aangekochte landgoed Erica. De landgoederen 't Paradijs en Erica vormen daardoor samen nu één beheerseenheid. Aangezien de beoogde plannen niet passen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, wordt verzocht medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan. De herziening ziet zowel op het perceel Kallenbroekerweg 151-153 als op het perceel Bielderweg 3.

Op het perceel Kallenbroekerweg worden de 2 bestaande woonbestemmingen samengevoegd tot 1 bestemmingsvlak waarbinnen niet 2 maar 1 woning is toegestaan. Ter plaatse van het perceel Bielderweg 3 dienen binnen het bestaande bestemmingsvlak 2 woningen mogelijk te worden gemaakt. Tevens dient ten westen van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' een nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' te worden aangeduid ten behoeve van het verplaatste woonrecht van de Kallenbroekerweg 151.

Planontwikkeling
Het gaat daarbij om de volgende ontwikkelingen:
- Sloop houten woning Kallenbroekerweg 153 en verplaatsen woonrecht naar Bielderweg 3. Bouw van een nieuwe veldschuurwoning (660m³) ten westen van het bestaande erf Bielderweg 3 met bijgebouw 80m²;
- Herbouw hoeve Bielderweg 3 met behoud bestaande woonvolume (693m³) met inpandig bijgebouw in de deel van 80m²;
- Herbouw bakhuis (62m²) -> reeds vergund;
- Bouw nieuwe schuurwoning (450m³) met bijgebouw 80m² op erf Bielderweg 3 in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (589m²). Het tekort aan sloopmeters (975 – 589= **386m²**) wordt aangevuld door de ontwikkeling van nieuwe natuur in de vorm van de aanplant van nieuwe landschapselementen met een lengte van 1400m (onderdeel D op afbeelding 2). Eventueel aan te vullen met de ontwikkeling / omvorming naar moerasbos (onderdeel 11 op afbeelding 2);
- Herbouw van één of twee (open) hooibergen als verwijzing naar het agrarisch verleden van deze locatie.

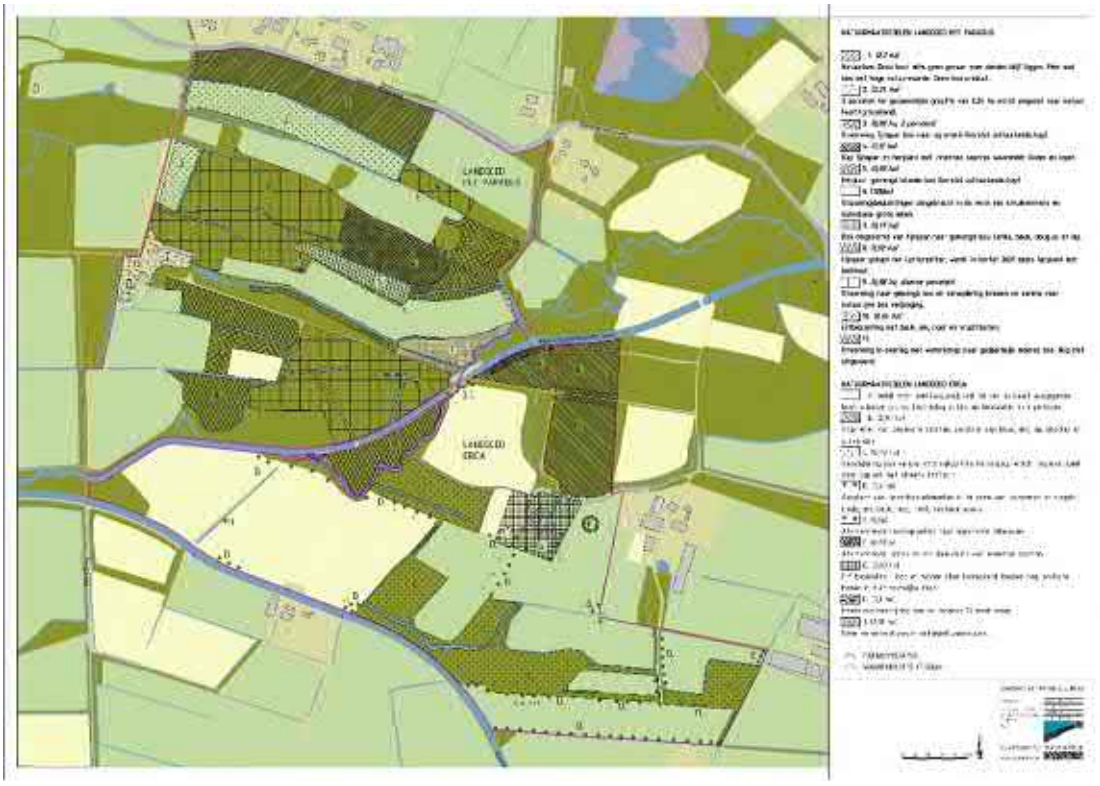
Voor de herinrichting van het erf Bielderweg 3 met 3 woningen zie afbeelding 1. De compensatiemaatregelen in de vorm van 0,7ha nieuwe natuur zijn uitgewerkt in een kaart die is opgenomen als afbeelding 2.

Adviesbureau Haver Droeze BNT B.V. | Muurhuizen 165, 3811 EG Amersfoort | Tel. 033 - 461 35 35 | E-mail info@haverdroeze.nl
IBAN NL93 RABO 0123 7994 81, BIC RABONL2U | IBAN NL52 INGB 0003 5869 20, BIC INGBNL2A | BTW nr: NL862783367B01
Op al onze werkzaamheden en opdrachten zijn van toepassing de DNR 2011, alsmede onze Algemene Voorwaarden zoals laatstelijk gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, Adviesbureau Haver Droeze B.V. KVK 83233768 Vestigingsnummer 000015238652
Lid van: Nederlandse Vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitectuur (NVTL) | Vereniging Integrale Biologische Architectuur (VIBA)
Netwerk Groene Bureaus (NGB) | Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen (BNSP)

Eco-paper



Afbeelding 1: inrichtingsvoorstel nieuwe erfinrichting Bielderweg 3 met 3 woningen
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT



Afbeelding 2: overzicht natuurmaatregelen Landgoed Erica en 't Paradijs incl. ontwikkeling nieuwe natuur 0,7ha
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

Vanuit het planatelier zijn voorts de volgende voorwaarden meegegeven in relatie tot het perceel Kallenbroekerweg 153:

- verkleinen paardenbak Kallenbroekerweg 151 tot 800m² (20x40m);
- kwaliteitsverbetering ecologische kwaliteit aan de oostzijde van de gronden aan de Kallenbroekerweg 151 en aanleg poel en versterken bosrandbeplanting ten noorden van de woning, de paardenbak en het ten zuiden daarvan gelegen perceel (zie afbeeldingen 3).
-



Afbeelding 3: Voorstel ruimtelijke kwaliteitsverbetering Kallenbroekerweg 153
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

Overzicht Sloopmeters



Afbeelding 4: overzicht te slopen bebouwing Bielderweg 3
Bron: Gemeente Barneveld

	Opstal	**Oppervlakte**
D	Hoeve met deel / boerderij	273 m², waarvan **169m²** voor de deel
E	Bakhuisje	49,5 m² -> herbouwd met oppervlakte 62m²
B	Grote schuur	204 m²
A	Kleine schuur	80,5 m²
X	Hooiberg 1 (geen gebouw)	(Circa 50 m²)
X	Te slopen Hooiberg 2 (geen gebouw)	(Circa 50 m²)
C	Te slopen schuur 1	78,13 m²
F	Te slopen schuur 2	156,25 m²
Totaal		737m²

Afbeelding 5: overzicht maatvoering
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

Argumenten vóór medewerking

Voorliggend verzoek draagt bij aan de instandhouding van twee bijzondere landgoederen in het buitengebied van Barneveld: ’t Paradijs en Erica. Beide landgoederen zijn immers eigendom van dezelfde eigenaar (BV Landgoed ’t Paradijs) en vormen één ruimtelijke beheerseenheid. Beide landgoederen zijn opengesteld en worden intensief gebruikt als recreatief uitloopgebied voor de inwoners van onder meer Barneveld en Terschuur.

De ontwikkeling van 2 extra woningen bij het erf Bielderweg 3 leidt niet alleen tot een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied doordat een zwaar verwaarloosde en vervallen boerderij in oude luister wordt hersteld, maar vormt bovendien een solide economische drager onder het landgoed. De woningen worden uitgegeven op basis van erfpacht. De inkomsten die hiermee worden gegenereerd vloeien terug naar het landgoed dat hiermee duurzaam in stand kan worden gehouden.

Ook de sloop van de vervallen houten woning aan de Kallenbroekerweg 151 draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied, doordat ontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door passende nieuwbouw op een andere locatie.

Ten slotte verbetert ook de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied doordat het plan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe natuur die aansluit bij de geformuleerde doelstellingen. Door het herstellen van elementen als lanen, hoogstamboomgaarden etc. wordt de oorspronkelijke landschapsstructuur weer zichtbaar en beter beleefbaar. De aantrekkelijkheid van het buitengebied als recreatief uitloopgebied neemt daardoor verder toe.

Kanttekeningen
Het voorstel past niet zonder meer binnen de geldende beleidskaders, zodat maatwerk moet worden toegepast. Daarbij moet een passende oplossing worden gevonden om het tekort aan sloopmeters te compenseren met maatregelen voor natuurontwikkeling en landschapsherstel. Aangezien hier nog geen beleid voor is vastgesteld, vergt dit een goede motivering om (ongewenste) precedentwerking te voorkomen.



NATUURMAATREGELEN LANDGOED HET PARADIJS

1. *(2,2 ha)*
Natuurbos: Dood hout mits geen gevaar voor derden blijf liggen. Mooi oud bos met hoge natuurwaarde. Geen houtproduct.

2. *(2,24 ha)*
2 percelen ter gezamenlijke grootte van 2,24 ha wordt omgezet naar natuur (vochtig hooiland).

3. *(0,88 ha, 2 percelen)*
Omvorming fijnspar bos naar agrarisch (herstel cultuurlandschap).

4. *(1,13 ha)*
Kap fijnspar en herplant met inheemse soorten waaronder linden en iepen.

5. *(0,58 ha)*
Herplant gemengd inlands bos (herstel cultuurlandschap)

6. (1286m)
Omzomingsbeplantingen aangebracht in de vorm van struikvormers en individuele grote eiken.

7. *(0,77 ha)*
Bos omgevormd van fijnspar naar gemengd bos: lariks, beuk, douglas en iep.

8. *(1,92 ha)*
Fijnspar gekapt ivm Letterzetter, wordt in herfst 2021 deels herplant met loofhout.

9. *(6,98 ha, diverse percelen)*
Omvorming naar gemengd bos en verwijdering bramen en varens voor natuurlijke bos verjonging.

10. *(0,45 ha)*
Erfbeplanting met beuk, eik, noot en vruchtbomen.

11.
Omvorming in overleg met waterschap naar gedeeltelijk moeras bos. Nog niet uitgevoerd.

NATUURMAATREGELEN LANDGOED ERICA

A. Geldt voor heel landgoed, niet verder op kaart aangegeven.
Grootschalige prunus bestrijding in bos en houtwallen in 3 perioden.

B. (2,70 ha)
Vrijstellen van gewenste soorten, aanplant van beuk, eik, iep, douglas en grove den.

C. (5,40 ha)
Verwijdering van varens voor natuurlijke verjonging. Wordt nog eventueel door geplant met inheems loofhout.

D. (1,4 km)
Aanplant van landschapselementen in de vorm van laanbomen en singels.
Linde, eik, beuk, tulp, noot, kastanje acacia

E. (23m)
Afschermende randbeplanting naar agrarische gebouwen

F. (0,05ha)
Afschermende bomen en struiken clump van inheemse soorten.

G. (0,90 ha)
Erf beplanting. Hoog en midden stam boomgaard, beuken heg, solitaire bomen in zuid oostelijke rand.

H. (0,1 ha)
Intensieve bestrijding van de Japanse Duizend knoop.

J. (0,19 ha)
Boom onderhoud vanuit veiligheid wandelaars.

EIGENDOMSGRENS
WANDELROUTES (3,78km)

LANDGOED HET PARADIJS & ERICA

opdrachtgever:
BV Landgoed 't Paradijs
dhr. ing. H.A. van Beuningen
Postbus 26
Maarn

Tek.nr.: 1132-ANM-01
Schaal: 1:2000
Formaat: A1
Datum: 18-05-2021

0 20 40 60 80 100m

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL