



Het college van B. en W.
van de gemeente Barneveld

Betreft: Stationsweg 40/42 te Barneveld

Barneveld, 11 april 2023

Geacht college,

Mevrouw [REDACTED] en haar echtgenoot hebben recent door het overlijden van de heer [REDACTED] in 2022 het perceel Stationsweg 40 en 42 in eigendom verkregen. Het betreft een agrarisch bedrijfsperceel met een bedrijfswoning, een kleine woning en enkele bedrijfsgebouwen. Omdat de aanwezige bebouwing matig effectief kan worden ingezet willen cliënten de functie van het bouwperceel wijzigen. Onderstaand wil ik namens hen het verzoek onderbouwen.

Feiten en omstandigheden

Het voorliggende agrarische erf met de bedrijfsgebouwen is al enige tijd niet meer volwaardig en reëel agrarisch in gebruik. In de stallen wordt thans geen rundvee meer gehuisvest. Anders is dit voor de aansluitende 15 hectare akkergrond die nog altijd wel volledig agrarisch wordt ingezet.

De aanwezige bebouwing verkeert in minder goede bouwkundige kwaliteit. Weliswaar volstaat de constructieve toestand van de gebouwen nog ruimschoots, de bouwfysische kwaliteiten en het comfortniveau van de woning zijn ver te zoeken en de inrichting van de stallen voldoet zeker niet meer aan de eisen voor een hedendaagse agrarische exploitatie en het dierenwelzijn. Voorts is de staat van onderhoud ernstig achterstallig. Eventueel in te zetten groot onderhoud staat niet in verhouding tot de daaruit te verwachten opbrengsten, zodat een functiewijziging alleszins verdedigbaar lijkt.

Vigerend bestemmingsplan

Op het voorliggende perceel is van toepassing het geconsolideerde bestemmingsplan "Buitengebied 2012" met ter plaatse de enkelbestemming "Agrarisch". De aanwezige bebouwing is gelegen binnen een bouwvlak waarbinnen, behoudens de bedrijfswoning, tevens een bouwaanduiding 'kleine woning' is inbegrepen.

Naast de enkelbestemming is ook nog de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie I' met een middelhoge verwachtingswaarde vastgelegd.

Het perceel is verder gelegen in een zone waar de gebiedsaanduidingen 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' en 'overige zone-kernrandzone' zijn opgelegd.

De geldende planregels staan bij recht agrarische inzet van het perceel toe en ten behoeve daarvan mogen de benodigde bouwwerken worden gerealiseerd in het bouwvlak. Gelet op de geldende gebruiksmogelijkheden binnen het plan zien cliënten geen effectieve en exploitabele mogelijkheden binnen het bouwvlak. Om die reden verzoeken zij u mee te werken aan het veranderen van de functie van het perceel.

Verzoek

De heer en mevrouw [REDACTED] zien vanwege bouwkundige staat en inrichting geen kansen in hergebruik van de aanwezige bebouwing en stellen daarom voor alle gebouwen te verwijderen teneinde ruimte te maken voor een compleet nieuwe invulling van het erf. Gedacht wordt daarbij aan herbouw van een hoofdwoning (max. 660 m³) met een tweetal daaraan ondergeschikt gesitueerde kleine woningen (van ten hoogste 350 m³). Teneinde de werkzaamheden aan de resterende akkergronden te kunnen ondersteunen is een veldschuur van circa 120 m² voldoende voor het stallen en onderhouden van de tractor(en) met de benodigde akkerbouwwerktuigen. Een en ander is weergegeven in het toelichtende tekenblad dat als bijlage bij het voorliggende verzoek is gevoegd.

Tot slot

Middels het voorliggende verzoek hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd omtrent ons herinrichtingsvoorstel. Echter indien u een nadere toelichting of aanvulling wenst zijn wij uiteraard graag bereid deze te leveren. Wij zijn daartoe bereikbaar onder telefoonnummer 0342 420737 of per e-mail advies@oramba.nl

Met vriendelijke groet,



Frits Bos

Bijlage;

- Toelichtend tekenblad A1