

Raadsmemo

Datum: 26 oktober 2021

Onderwerp: Informeren twee maatwerkplannen: Groot Bielderweg 1 in Terschuur en Harskamperweg 32 / Oosterbrinkweg 12 - natuurcompensatieperceel in Kootwijkerbroek en Stroe

Ter attentie van: De Raad

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder: B. Wijnne

Mail behandelaar: j.vanwijk@barneveld.nl (412) en m.vantveld@barneveld.nl (919)

Geachte raadsleden,

1. Inleiding

Groot Bielderweg 1

Er is een verzoek ingediend om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming (met kleiner bestemmingsvlak). De voormalige bedrijfswoning wordt als reguliere woning bestemd. Daarnaast wordt een extra woning in een bestaande veldschuur en een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Ook is het de bedoeling in een tweetal bestaande gebouwen bed & breakfastvoorzieningen (hierna: b&b) te realiseren met een grotere oppervlakte (respectievelijk 90 en 134 m²) dan conform het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (namelijk 60 m²) is toegestaan. Het gaat hier om hergebruik van c.q. het geven van passende functies aan bestaande, karakteristieke bebouwing. Dit met als doel structurele inkomsten voor Landgoed Het Paradijs te genereren.

Ter compensatie voor de gevraagde plannen worden – naast het verwijderen van een agrarisch bouwvlak van circa 1 ha gelegen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) – een deel van de voormalige agrarische bebouwing op eigen locatie gesloopt. Het tekort aan slooppeters wordt gecompenseerd door natuurontwikkeling op gronden gelegen ten noorden van de locatie Groot Bielderweg 1. De inrichting van deze gronden met een oppervlakte van circa 2,24 hectare gebeurt ter versterking van het GNN en het landgoed. Ook wordt ingezet om het achterstallig onderhoud te herstellen en wordt het landgoed verder opgesteld voor recreanten (wandelaars en fietsers).

Harskamperweg 32, Oosterbrinkweg 12 en agrarisch perceel langs de N310

Het niet-agrarische bedrijf op het perceel Harskamperweg 32 wil met 1.450 m² uitbreiden, manoeuvreerruimte verbeteren en buitenopslag en verharding legaliseren. Hiervoor wordt de ten zuiden liggende natuurbestemming langs de Oude Garderenseweg met circa 2.500 m² verkleind. Hiervoor is 4.000 m² boscompensatie nodig.

Ter compensatie voor de gevraagde ontwikkeling is inmiddels een kassencomplex van 5.118 m² op het perceel Oosterbrinkweg 12 gesloopt. Het agrarische bouwvlak van 2,7 hectare wordt verwijderd en omgezet naar drie woonbestemmingsvlakken (waarvan twee

bestaand). Het agrarische perceel van bijna 1,9 hectare, kadastraal bekend als gemeente Garderen, sectie C, nummer 557, wordt omgezet naar en ingericht als natuur. Dit perceel ligt naast de Houtbeek en de N310 bij Stroe. Hier vind ook de boscompensatie plaats.

In beide plannen wordt maatwerk toegepast, vandaar dat we u hierover willen informeren.

2. Door de raad gestelde kaders

Voor beide plannen geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2012 (en zoals nadien door het college gewijzigd en in werking getreden, door de raad herzien en in werking getreden en zoals gewijzigd door een intrekingsbesluit van de raad). Daarnaast passen de ontwikkelingen binnen de Structuurvisie Buitengebied Barneveld.

3. Kern van de boodschap

Groot Bielderweg 1

De ontwikkelingen passen niet binnen het bestemmingsplan en deels niet in het functieveranderingsbeleid. Dit vanwege de te leveren compensatie in de vorm van natuurontwikkeling in plaats van sloopmeters. Daarnaast wordt een grotere oppervlakte aan b&b gevraagd.

De natuurontwikkeling draagt significant bij aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Er is sprake van een duurzame, toekomstbestendige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de ontwikkeling van de b&b's en hergebruik van een veldschuur als woning, zal karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Bij uitzondering wordt daarom akkoord gegaan van het gebruik van de twee panden als b&b. Het geheel van ontwikkelingen en maatregelen beschouwend, is er duidelijk sprake van een ruimtelijke meerwaarde.

Harskamperweg 32, Oosterbrinkweg 12 en agrarisch perceel langs de N310

De uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf past niet binnen het bestemmingsplan en het Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016. Door onze ruimtelijke beoordeling van het verzoek, de aangedragen sloop- en natuurcompensatie en de afstemming hierover met de provincie en Staatsbosbeheer, zien wij toch mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het verzoek.

4. Nadere toelichting

Voor beide plannen is de toezeggingenbrief ondertekend en retour gestuurd. Op dit moment wordt voor beide plannen separate ontwerpbestemmingsplannen opgesteld, die na afronding volgens de gebruikelijke procedure ter inzage worden gelegd. Vervolgens zullen wij eventuele zienswijzen beantwoorden, de bestemmingsplannen definitief maken en deze aan u ter vaststelling aanbieden. Het is nog niet bekend wanneer dit zal zijn.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders,

B. Wijnne
wethouder