

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Groot Bielderweg I” (in Terschuur).**

Samenvatting raadsvoorstel

Voorliggend bestemmingsplan maakt het omzetten van de agrarische bestemming (met deels een agrarisch bouwvlak) op de locatie Groot Bielderweg 1 in Terschuur en omliggende gronden naar de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Natuur’ mogelijk teneinde een extra woning in een bestaand gebouw, extra bijgebouwen, bed & breakfastvoorziening in bestaande bijgebouwen en natuurontwikkeling mogelijk te maken. Over het plan is geen zienswijze ingediend.

Aan de raad,

1. Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan “Groot Bielderweg I” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1524-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan “Groot Bielderweg I” geen exploitatieplan vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

1. Inleiding

Voor de locatie Groot Bielderweg 1 in Terschuur en nabijgelegen gronden is een verzoek ingediend om de agrarische bestemming (met deels een agrarisch bouwvlak van 0,95 hectare) om te zetten naar de bestemmingen 'Wonen' (en 'Agrarisch' zonder agrarisch bouwvlak) en 'Natuur'. Het plangebied maakt deel uit van Landgoed Het Paradijs. Om dit landgoed met NSW-status (status op basis van de Natuurschoonwet 1928) een nieuwe impuls te geven wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Naast het bestemmen van de voormalige (bedrijfs)woning tot een reguliere woning wordt een bestaande veldschuur hergebruikt en omgebouwd tot één extra woning met inpandig bijgebouw (opslag voor het landgoed). Ook worden extra bijgebouwen (kapschuur, hooiberg en houtschuurtje) bij de bestaande woning gerealiseerd. Daarnaast is sprake van hergebruik van een bijgebouw annex bakhuis bij de bestaande woning ten behoeve van een bed & breakfast (hierna: B&B) met één verblijfseenheid. Bij de extra woning wordt een bijgebouw omgebouwd tot een B&B met maximaal twee verblijfseenheden.

Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het regionale functieveranderingsbeleid, maar deels wordt maatwerk toegepast. Zo wordt een groter oppervlakte voor het gebruik van de twee bijgebouwen als B&B vastgelegd dan conform het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Daarbij is er sprake van hergebruik van voor een historisch boerenerf karakteristieke bebouwing, welke op deze wijze wordt behouden, onderhouden en een geschikte en passende functie voor deze locatie krijgt. Daarbij gaat het om de voormalige bedrijfswoning (hoeve met deel en bijhuis (bakhuis)) en de twee tot B&B om te bouwen voormalige bedrijfsgebouwen.

Ter compensatie wordt ingezet op sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing (634 m²). Voor het tekort aan sloopmeters (circa 232 m²) en de grotere oppervlakte voor het gebruik van de B&B's wordt middels maatwerk ter compensatie natuur aangelegd op agrarische gronden ten noorden van de Groot Bielderweg 1 en op gronden langs de Kleine Barneveldse Beek. Deze gronden hebben een totale oppervlakte van circa 2,3 hectare. De natuurontwikkeling en de inrichting van deze gronden gebeurt ter versterking van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Landgoed Het Paradijs. Met deze maatregelen wordt ingezet om het achterstallig onderhoud van de bossen, landschapselementen en overige cultuurhistorische waarden te herstellen en verder wordt het landgoed opengesteld voor recreanten (extensief, wandelaars en fietsers).

Het geheel van ontwikkelingen en maatregelen beschouwend, is er duidelijk sprake van een ruimtelijke meerwaarde. Het verzoek wijkt af van 'reguliere' verzoeken om functieverandering, in die zin dat de beoogde ontwikkelingen niet geheel gecompenseerd worden door de inzet van sloopmeters, maar door de inzet van extra 'groene' maatregelen/ natuurontwikkeling conform de overeengekomen inrichtingsplannen. De nieuwe ontwikkelingen staan in redelijke verhouding tot deze te treffen maatregelen. De natuurontwikkeling en overige 'groene' maatregelen dragen significant bij aan de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied. Er is sprake van een duurzame, toekomstbestendige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen in 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 intrekkingbesluit van de raad). Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' met deels een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ecologische verbindingzone' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied GV'.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bestemmingen. In dit kader is het bestemmingsplan "Groot Bielderweg I" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 december 2023 tot en met 23 januari 2024. Er is geen zienswijze naar voren gebracht.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 28 mei 2013. Dit plan vormt nu het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (Omgevingsplan gemeente Barneveld). Doordat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) als ontwerp ter inzage is gelegd, bent u bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het bestemmingsplan "Groot Bielderweg I" voorziet in het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een extra woning in een bestaande veldschuur, extra bijgebouwen en hergebruik van twee bijgebouwen tot een B&B. Tevens wordt de aanleg van natuur mogelijk gemaakt.

4a. Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het verduidelijken van de toelichting en enkele ondergeschikte aanpassingen in de planregels en op de verbeelding. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

De wijzigingen, zoals genoemd onder 1.1, ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.2 Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan moet conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en vastgesteld worden.

3.1 Het is een wettelijke vereiste om een papieren versie vast te stellen

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan in elektronische vorm een volledige verbeelding daarvan op papier vaststellen.

4.1 Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Bro is aangewezen. Nu het onderhavige plan de bouw van een woning (of een ander bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is opgenomen) mogelijk maakt, is dit aan de orde. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad in een aantal situaties echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Deze situaties zijn omschreven in artikel 6.12, tweede lid Wro en in artikel 6.2.1a Bro.

Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, behoeft uw raad op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Het voorstel scoort 1,5 (scorecijfer) op de participatiemeter. In dit geval is spoor 1 Participatie bij ruimtelijk initiatieven van het beleid relevant. Bij spoor 1 is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie. De meest nabije burens wonen hemelsbreed op bijna 350 meter afstand tot het erf, zodat deze ontwikkeling weinig impact heeft op zijn omgeving. Initiatiefnemer/ eigenaar heeft de directe burens en huidige huurders/bewoners rechtstreeks geïnformeerd over de plannen.

b) Communicatie

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen. Wat betreft de wijzigingen die de raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen ongeacht of hij eerder een zienswijze naar voren bracht.

Ook kan tijdens deze periode een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. Anders treedt het besluit in werking één dag na afloop van de beroepstermijn.

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle: n.v.t.

8. Financiële gevolgen

De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

9. Risico's

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Groot Bielderweg I"