



Gemeente
Woudenberg

Memo

Onderwerp : Bestemmingsplan Zuiderbroek, Griftdijk 31 33

Verzonden aan: gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: Wethouder D.P. de Kruijf
Datum: 19 april 2022

Op verzoek van de raadscommissie van 12 april 2022 hierbij de stand van zaken op een aantal onderdelen en de nadere toelichting op de recreatiewoning bestemming.

Stand van zaken:

Uit de woorden van de inspreker namens initiatiefnemer is gebleken:

- Gesprek tussen initiatiefnemer (Zuiderbroek 18) en buurman (zuiderbroek 22) heeft plaats gevonden. Partijen hebben de plannen en gevolgen met elkaar besproken en gaan gezamenlijk naar de notaris om te bezien hoe het bestaande recht van overpad aan te passen. Daarmee was er voor Zuiderbroek 22 geen aanleiding of behoefte meer om in te spreken bij de raadscommissie.
- Er zijn diverse gesprekken geweest namens de initiatiefnemer met de eigenaren en bewoners van Griftdijk 29. Daarbij is een alternatieve inrichting overeengekomen, welke gewenst is als de gemeenteraad besluit om medewerking te verlenen aan de 2 woningen. De gemeenteraad wordt door de 2 partijen verzocht om, indien zij besluit de 2 woningen op deze plek toe te staan, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Door een brede natuur bestemming op te nemen aan de kant van Griftdijk 29 EN de aanduiding ontsluiting binnen de natuurbestemming op te schuiven naar het noorden. Deze wens hebben wij als college verwerkt in de aangepaste raadsstukken.

De meerwaarde van de recreatiewoning

Voorop gesteld, in deze is sprake van een unieke locatie voor Woudenberg. Een agrarisch bedrijf waar de hoofdbebouwing rijksmonumentaal is en dat ook nog eens ligt in en aan een rijksmonumentaal landgoed. Waarbij het landgoed zelf deels NNN is en grote natuur en cultuurhistorische waarden kent. Een unieke ligging die vraagt om een passende herontwikkeling. Hierbij zijn natuurlijk de kaders van gemeente en provinciaal beleid van toepassing, maar het vraagt ook op passend maatwerk. De versterking van cultuurhistorie, natuur, biodiversiteit en landschappelijke waarden, vormen ook in andere gevallen de basis en motivering om af te wijken van de standaardregels. Voorafgaande aan dit bestemmingsplan is de ervenconsulent gevraagd om een advies te geven over de voorgenomen functieverandering.

Ervenconsulent

Mede op initiatief van de provincie Utrecht is het ervenconsulentschap opgericht en ondergebracht bij MooiSticht. De ervenconsulent denkt onafhankelijk mee met eigenaren van agrarische bedrijven. Met name voor die initiatieven die niet passen in het geldende

bestemmingsplan, maar die wel in lijn liggen met het provinciaal ruimtelijk beleid bewijst de ervenconsulent zijn waarde. Met maatwerk en het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteitswinst worden deze initiatieven toch mogelijk gemaakt. Ook voor herbestemming van monumentale boerderijen of als de gemeente om een goede landschappelijke inpassing vraagt bij het verbreden en/of uitbreiden van een agrarisch bedrijf kan men bij de ervenconsulent terecht.

De ervenconsulent levert altijd maatwerk en is onafhankelijk waarbij de kwaliteit van het landschap leidend is in de adviezen. Er wordt binnen de beleidskaders van de gemeente en provincie gewerkt. Deze kaders bieden ruimte aan ontwikkelingen in het landelijk gebied met als doel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Binnen de kaders wordt naar creatieve oplossingen gezocht waardoor de adviezen van de ervenconsulent planologisch realistisch zijn.

Visie achter de recreatiewoning

De ervenconsulent heeft hier ook een advies uitgebracht en dat is overgenomen in van het bestemmingsplan.

Daarbij is voor de achterblijvende locatie Zuiderbroek 18 overwogen, dat de boerderij is een historisch waardevol gebouw is, gebouwd als karakteristiek onderdeel van landgoed Geerestein. De overige gebouwen zijn in de 60'er en 70'er jaren van de vorige eeuw gebouwd en vooral utilitair van aard, deze passen niet bij de historische schaal en waarde van de boerderij. De sloop van die gebouwen is dan ook gewenst.



Maar met de sloop van alle bedrijfsgebouwen dreigt het historische erfkarakter rondom de boerderij te verdwijnen. Om het historisch erfkarakter te behouden is van belang dat naast de boerderij weer enkele schuurachtige, maar ondergeschikte volumes worden geplaatst. Samen met de tussenliggende bestrating en het aansluitende groen blijft dan, na sloop van de gebouwen, het boerderijkarakter behouden op ca 25% van het huidige erf. De rest van de kavel zal weer groen worden ingevuld. Het resterende erf past qua omvang ook bij de oorspronkelijke omvang van agrarische erven, uit de periode van voor de schaalvergroting van de landbouw.

In een van die schuurachtige gebouwen komt de recreatiewoning. Het feit dat sprake is van een recreatiewoning, in plaats van een gewone schuur, heeft eigen een functie in het herstel, onderhoud en het in stand houden van het landgoed. Het borgt dat natuur en uitstraling van het erf aantrekkelijk blijft om hiermee ook de recreatieve bestemming in stand te kunnen houden. Tevens zorgt het voor een (beperkte mate) van levendig op het erf.

De recreatiewoning is dus onderdeel van de ruimtelijke gevolgen van het project, waarbij de locaties 'Zuiderbroek 18' en 'Griftdijk ong.' worden gecombineerd. Het totale project leidt tot:

- Slopen agrarische bedrijfsbebouwing en het bouwen van twee woningen in het kader van rood voor rood;
- Herstel en herinrichting van een (cultuur)historisch erf met toevoeging van een recreatie-eenheid;
- Het beëindigen van een intensieve veehouderij midden in een landgoederen zone en Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Nieuwe kansen voor het landgoed voor een betere aansluiting tussen Geerestein en Grift;
- Herstel van landschapselementen;
- Saneren mestbassins en sleufsilos;
- Extra landschappelijke compensatie in de vorm van de aanleg van een natuurlijke/ecologische oever langs de Heijgraaf;

Het gaat hier dus niet sec om een ruimte voor ruimte ontwikkeling waar het aantal vierkante meters wordt ingevuld maar er gebeurt hier meer.