

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING

Naam	
Adres	Vollenhofsweg 3
Woonplaats	8091 PH Wezep



Inhoudsopgave

	Bladzijde
1. Inleiding	
1.1 Algemeen	3
1.2 Doelstelling en motivatie	3
1.3 Situatie van het plangebied	4
2. Onderzoek	
2.1 Algemeen	5
2.2 Milieuaspecten	5
2.3 Cultuurhistorische aspecten	5
2.4 Aansluiting provinciaal streekplan	5
3. Het plan	
3.1 Algemeen	6
3.2 Rijksmonument	6
3.3 Bebouwing	6
3.4 Parkeren	7
3.5 Werkgelegenheid	7
3.6 Samenwerking landgoed	7
3.7 Samenwerking instanties	8
4. Bijlagen	
4.1 situatie plangebied	9
4.2 plattegrond areaal	11
4.3 plattegrond perceel	12
4.4 plattegrond gebouwen	13
4.5 plattegrond huisvesting "lattenschuur"	15
4.6 streekplan Gelderland 2005	16
4.7 natuurtoets natuurwaardenonderzoek	16
4.8 principeverzoek zorg-werkboerderij	17
4.9 Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek	21
4.10 persoonlijke gegevens	21

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de uiteenzetting van ons voornemen op het adres aan de Vollenhofsweg te starten met een werk-zorgboerderij. Omdat op dit moment alleen een woonbestemming op het adres aanwezig is zijn we genooddaakt deze via de procedure "bestemmingsplanwijziging buitengebied 2007 veegactie" te laten wijzigen in een bestemming maatschappelijk, zorgboerderij (zoals u aangeeft in uw schrijven van maart 2010).

Hierbij doen we het verzoek aan de gemeente Oldebroek een wijziging van het bestemmingsplan te realiseren voor het adres Vollenhofsweg 3 te Wezep om een werkboerderij met educatieve functie te kunnen exploiteren onder de naam Hoeve op Vollenhof.

Het oprichten en exploiteren van de werk-zorgboerderij wordt hieronder gemotiveerd. Mede gezien de motivatie van de provincie Gelderland die in haar streekplan het hieronder gegeven citaat beschrijft is onze vraag op economische gronden gerechtvaardigd.

Citaat "streekplan 2005 provincie Gelderland paragraaf 2.3":

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.*
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.*
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden.*

1.2 Doelstelling en motivatie

Het werken op de hoeve met als doel maatschappelijk betrokken te zijn in de omgeving/ regio spreekt ons zeer aan. We zijn gemotiveerd Hoeve op Vollenhof, deel uitmakend van het landgoed Vollenhof een representatieve uitstraling te geven en te laten dienen als een plaats van maatschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde voor de gemeente Oldebroek. De hoeve zal, in tegenstelling tot veel zorgboerderijen met een openbaar karakter, rust en regelmaat uitstralen in de lijn van het landgoed.

De afgelopen 30 jaar hebben we vaardigheden en kennis opgedaan om een dergelijk bedrijf op te zetten en vorm te geven. Gastheer en gastvrouw zijn voor verschillende doelgroepen is, zo hebben we in het verleden ervaren, een mooi vak en een mooi leven. Zowel de zorg, de recreatie maar ook het produceren van voedsel en omgaan met natuur zijn hierbij belangrijk. Hoeve op Vollenhof wordt een plaats waar mensen de natuur en het leven beleven, door het ritme van de natuur, de seizoenen meemaken wat veel waarde aan het leven geeft is het een uitdaging. Daarnaast speelt voor ons beiden onze geloofsovertuiging in het werken met mensen op de hoeve een belangrijke rol.

1.3 Situatie van het plangebied

Citaat "plan toelichting en ontwerp bestemming buitengebied 2007" van de gemeente Oldebroek:
Het nieuwe bestemmingsplan wil - binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit cultuurhistorie, landschap, milieu en natuur - aan de bestaande functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij zowel om bestaande functies (zoals de landbouw), als om nieuwe functies (zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven). Het bestemmingsplan is functioneel gericht en geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen.

Landgoed Vollenhof kent van oudsher 1 boerderij die tot omstreeks 1985 in bedrijf was als melkveebedrijf. Het bedrijf had alle weidepercelen in gebruik en de pachter was tevens werkzaam in het bosbeheer van het landgoed. Door omstandigheden is deze agrarische bestemming niet meer aanwezig. De opstanden (hoofd- en bijgebouwen) geven volop gelegenheid wederom een duidelijke functie te bekleden binnen het totale landgoed.

2. Onderzoek

2.1 Algemeen

Om een bijdrage te kunnen leveren aan maatschappelijke zorg in de regio zijn verschillende onderzoeken noodzakelijk. In een periode van 6 – 12 maanden willen we deze onderzoeken doen en goede keuzes maken. Hierbij is betrokkenheid van de verschillende plaatselijke, regionale en provinciale instanties van belang.

2.2 Milieuaspecten

Door het bedrijf Aequator Groen & Ruimte bv is in augustus een zogenaamde natuurtoets uitgevoerd. Bij deze natuurtoets is op uw voorspraak aandacht besteed aan de volgende gebieden:

1. Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied de Veluwe)
2. Ecologische inventarisatie ter plekke, reden hiervoor is het feit dat het perceel tegen Natura 2000-gebied "de Veluwe" aanligt.
3. Twee centrale vragen dienen beantwoord, te weten:
 - a. zorgen de nieuwe ontwikkelingen (bed en breakfast en zorg- werkboerderij) voor een verstoring/ andere aantasting van dier/vogelsoorten?
 - b. In hoeverre is een eventuele aantasting vanuit natuurwetgeving aanvaardbaar?

De rapportage die de natuurtoets heeft opgeleverd is als bijlage bij dit document gevoegd.

2.3 Cultuurhistorische aspecten

"Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" wordt benoemd in het streekplan. De ontwikkeling van de boerderij als functie van werk-zorgboerderij en mogelijkheden voor educatie worden versterkt door de wens van de provincie (zie hieronder en citaat blz. 3). De toegekende waarde aan gebouwen en landschap wordt door dagelijkse bedrijvigheid op de boerderij en de terreinen eromheen gewaarborgd.

Citaat "streekplan 2005 provincie Gelderland paragraaf 2.3":

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

2.4 Aansluiting provinciaal streekplan (Gelderland 2005)

Zorg en educatie voor verschillende cliënten- en overige groepen kan gezien worden als functieverandering die bijdraagt aan de verbetering van de omgeving. De nieuwe functie van gebouwen speelt in op de vraag van verschillende zorginstellingen die op zoek zijn naar werkplaatsen voor cliënten. Tevens is er vraag naar natuurbeleving die binnen het basis- en voortgezet onderwijs opgepakt dient te worden in het schoolplan. Hoeve op Vollenhof speelt op deze wijze in op de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven. De kleinschalige productie (voornamelijk plantaardig) staat in dienst van de hierboven genoemde activiteiten. Jongeren en volwassenen die tijdelijke zorg nodig hebben, maar ook voor kinderen waarvoor NME belangrijk is, kunnen op de hoeve terecht. Daarnaast herbergt de boerderij veel oude elementen die wenselijk zijn te behouden in het kader van de cultuurhistorische waarden van het totale landgoed.

Het streekplan geeft tevens aan dat het gewenst is dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar extensieve recreatieve functie meewerken. De boerderij zal door zijn bouw, wijze van situering van opstanden (o.a. de 2 rijksmonumenten) blijvend motiverend zijn voor mensen om er te zijn, te leren en te werken

3. Het plan

3.1 Algemeen

Mede door de verschillende nota's die de afgelopen jaren zijn gemaakt door gemeente, provincie en het rijk (LNV) zijn we gemotiveerd het plan rondom Hoeve op Vollenhof vorm te geven. Zo geeft de structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek (zie paragraaf 4.9) aan dat kleinschaligheid in het buitengebied van belang is en dat aansluiting bij het oorspronkelijke "gezicht" van het buitengebied nagestreefd dient te worden.

Juist door de vele mogelijkheden die de hoeve biedt, is het noodzakelijk de activiteiten in fases op te starten. Na overleg met o.a. vrienden, kennissen en familie maar vooral ook met verschillende professionele adviesbureaus zijn we tot de volgende afweging gekomen.

We zouden willen starten met het in orde maken van een vorm van bed en breakfast (onder de bestaande woonbestemming te ontwikkelen). Tevens starten we met het uitwerken van de plannen voor het bieden van zorg in een groene omgeving. De boerderij wordt een plaats voor zorg en werken. Daarnaast werken aan het plan om op de hoeve over 2 jaar kleinschalige productie van agrarische producten te realiseren. Dit zal zowel voor de zorg als ook voor educatie aangewend worden.

3.2 Rijksmonument

Voor het huisvesten van de bestemming maatschappelijke zorg wordt gebruik gemaakt van de zgn "lattenschuur". In deze schuur zullen bestaande ruimtes een andere functie krijgen. Om tegemoet te kunnen komen aan eventuele ontwikkelingen binnen de maatschappelijke zorg zal een deel van de ruimtes een multifunctioneel karakter krijgen. De behoefte wordt in de loop van het onderzoek (komend jaar) vastgesteld en verder uitgewerkt. De aanwezige rijksmonumenten worden in overleg met de monumentencommissie Oldebroek gerestaureerd en deels aangepast aan gewenste behoefte. De aanpassingen aan het rijksmonument "de boerderij" maken geen deel uit van de te wijzigen bestemming.

3.3 Bebouwing

stenen schuur



blijft in huidige vorm gebruikt voor klein-dieren (winteronderkomen) en opslag



Kapschuur



blijft in huidige vorm gebruikt voor opslag voeders, onderstal voertuigen en opslag brandhout

Lattenschuur



Wordt voorzien van andere functies dan tot dusver zoals opslag van werktuigen en gereedschappen, werkplaats en ruimte voor agr. produkten. Ruimte voor dagopvang tot 10 personen en mogelijkheid tot logeren voor o.a.: Dementerende ouderen, licht verstandelijk gehandicapten, burn out-patiënten. Zie paragraaf 5.3 voor verdere uitwerking.

Boerderij



2 boerderijkamers in het woongedeelte, ontvangst- en ontbijtruimte



3.4 Parkeren

In bijlage 5.3 is te zien op welke wijze voor parkeermogelijkheden wordt gezorgd op het terrein van de boerderij.

3.5 Werkgelegenheid

Meerdere begeleiders zullen werkzaam zijn met zorgcliënten. Naast de 2 vennoten (A. Fikse-Samsom - zorg, E. Fikse - organisatie, administratie en ontwikkeling) zal er ook extra arbeidskracht aangetrokken worden (eventueel ism bestaande zorginstellingen). Voor mogelijke educatieprogramma's (NME en achterstandonderwijs) wordt samenwerking gezocht met scholen voor groen onderwijs en het basisonderwijs in de directe omgeving.

Cliënten met hun begeleiders werken oa:

- met de dieren, in de moestuin (event. landgoed)
- doen technische werkzaamheden en onderhoud (event. landgoed)
- in de facilitaire dienst
- met agrarische producten (inmaken/ verwerken van groenten, vruchten)

3.6 Samenwerking landgoed

In overleg met Landgoed Vollenhof BV is door de directeur de wens uitgesproken samenwerking te zoeken op verschillende terreinen. Deze samenwerking zal op natuurlijke wijze vorm gegeven worden dus met de nodige zorgvuldigheid. Te denken valt aan de volgende aspecten van samenwerking:

- 1) uitvoeren van werkzaamheden op het landgoed door medewerkers/ zorgcliënten. Werkprojecten in het bos aan bomen, aan de wandelpaden, aan hout- en hekwerk.
- 2) investeringen door landgoed BV in het behoud van de rijksmonumenten (boerderij en stenen schuur)
- 3) investeringen door landgoed BV in het behoud en moderniseren van overige gebouwen
- 4) gezamenlijk ontwikkelen en bewerken van oorspronkelijke elementen (boomgaard bij de boerderij en eventueel de historische moestuin bij het landgoedhuis)

- 5) komst van werknemers en/ vrijwilligers (op gebied van groen/hovenierswerk, tuin en gewassen/ techniek) die meewerken op de werkboerderij en waarbij kennis van kennis en vaardigheden worden uitgewisseld.

3.7 Samenwerking instanties

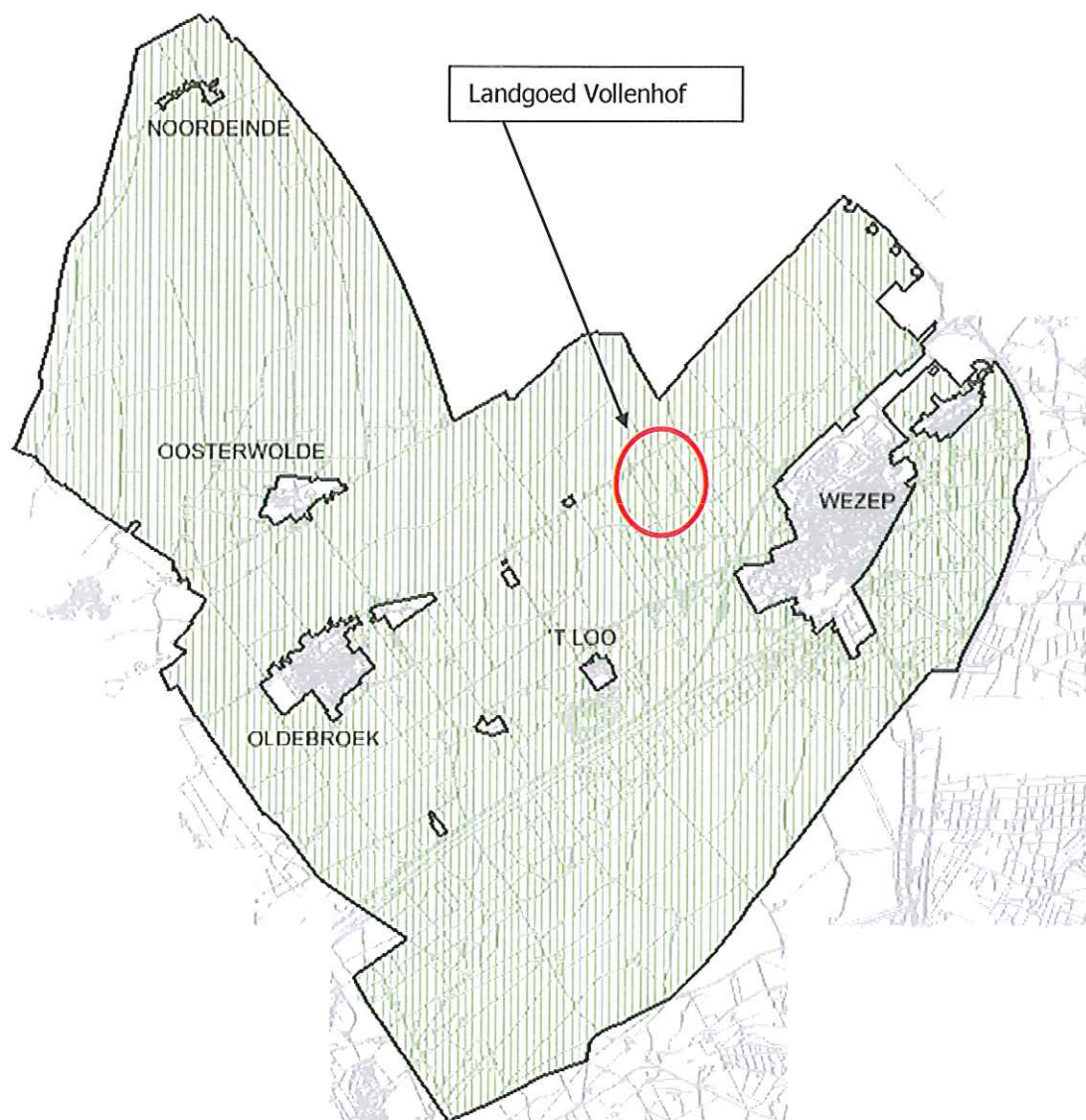
Er zijn ondertussen contacten geweest (oriënterende fase) met verschillende organisaties en instanties.

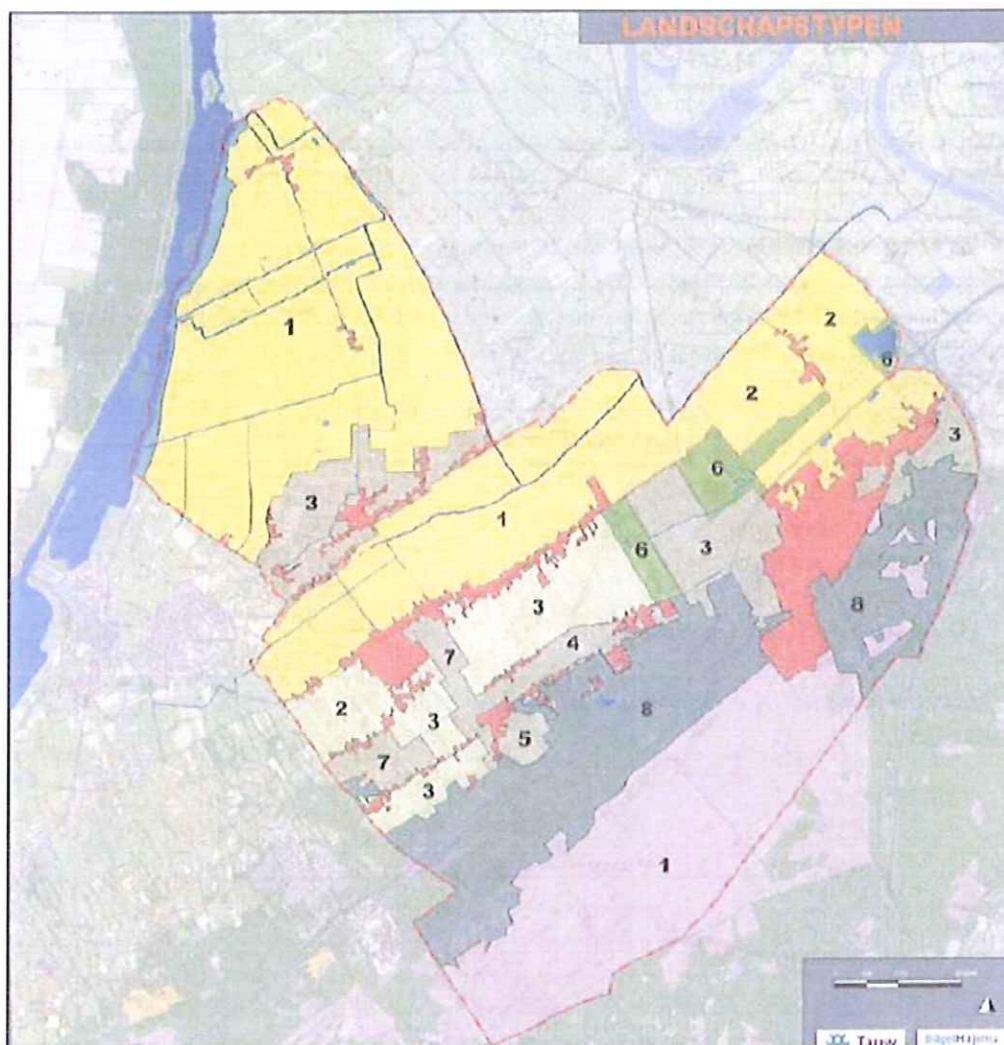
1. Baalderborg (zorginstelling, gebied Vechtstreek)
2. Zwieseborg (instelling voor recreatie en zorg)
3. Baalder (kinderboerderij met zorg voor verstandelijk gehandicapten)
4. 's Heerenloo (instelling voor de zorg van o.a. verstandelijk gehandicapten)
5. de Groene Welle (onderwijsinstelling voor VMBO en MBO)
6. ROC Landstede (onderwijsinstelling voor VMBO en MBO)
7. STOAS (onderwijsinstelling voor HBO, groene sector)
8. Scholen voor speciaal onderwijs (Ambelt, cluster 3/ 4)

In de komende periode (tot januari 2011) zullen deze contacten concreter worden gemaakt.

4. Bijlagen

4.1 situatie plangebied





Gemeentegrens

Oeverstrook randmeerkust / waarden

Polderlandschap

Kampenlandschap / hoeven

Bebouwde kom / lintbebouwing

Veenontginningslandschap

Landgoederenlandschap



Water

Heideland

Bosland

- 1 Grote open ruimtes
- 2 Kleinere open gebieden
- 3 Halfopen coulissen
- 4 Open es
- 5 Es met randbeplanting
- 6 Besloten landschap met bos
- 7 Houtwallen coulissen
- 8 Gesloten bosland

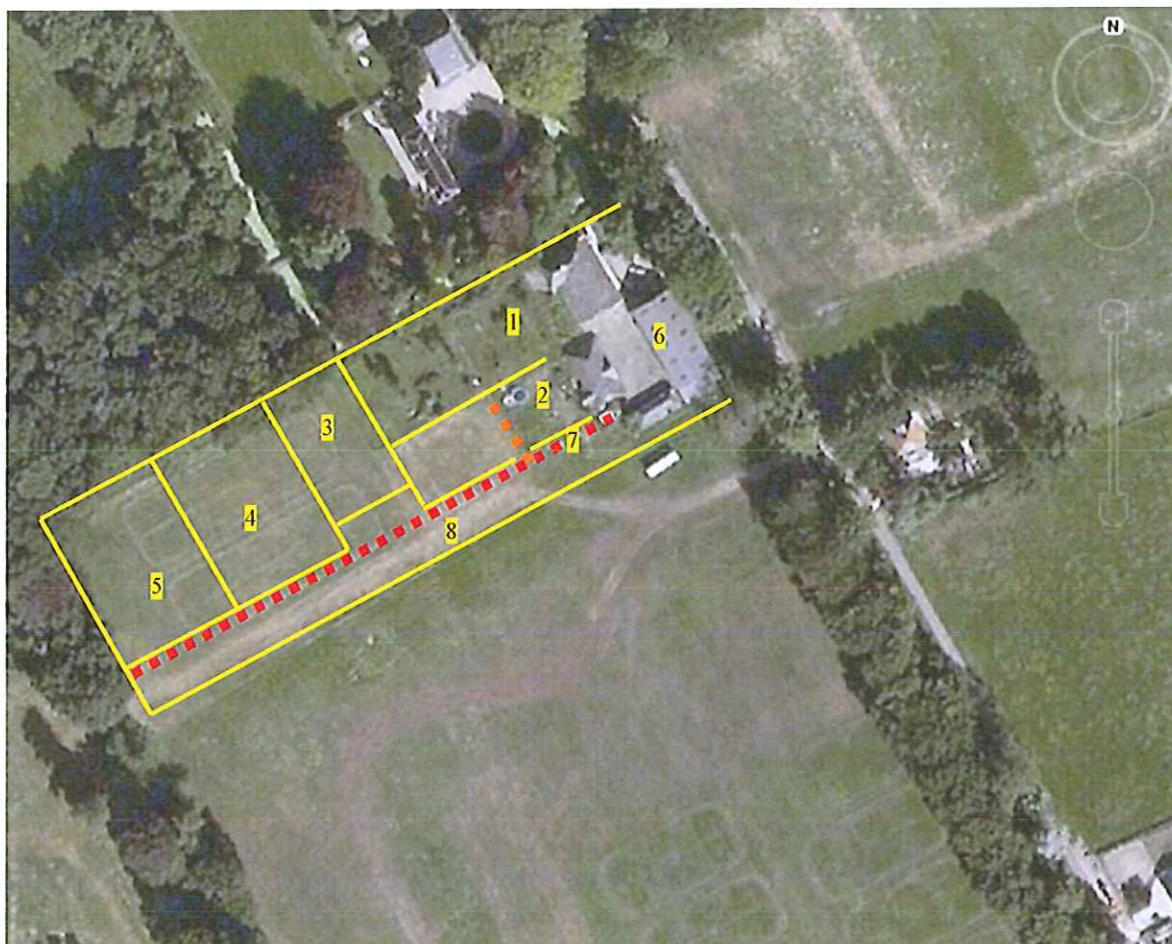
4.2 plattegrond areaal



4.3 Plattegrond perceel

Hoeve op Vollenhof

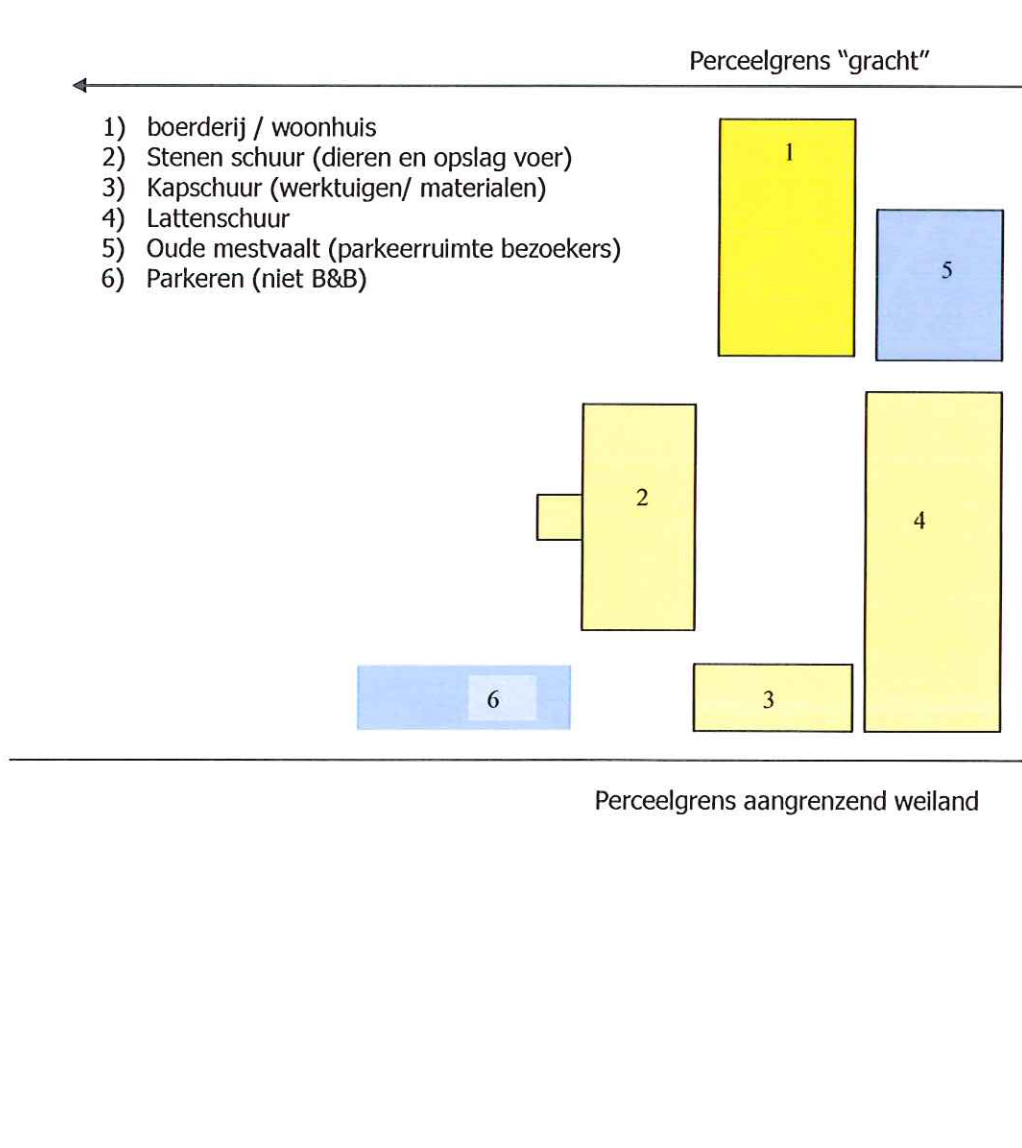
Toekomstbeeld van de hoeve die als maatschappelijke zorgplaats dienst doet met daarbij kleinschalige productie (groenten en fruit) en kleindieren.



- 1 aanleg en onderhoud boerderijtuin met boomgaard (oorspronkelijke rassen, midden-hoogstam)
- 2 kippenren, groentetuin, (eventueel zelfrooi en -pluk)
- 3 dierenweide, schapen, geiten (eventueel een zoogkoeien)
- 4 dierenweide/ wintervoer
- 5 dierenweide/ wintervoer
- 6 woonhuis en schuren
- 7 pad/ weg (oorspronkelijk karrespoor)
- 8 bessen, vruchten en fruit, groenten, aardappels enz. (pluk)

4.4 plattegrond gebouwen

Hoeve op Vollenhof

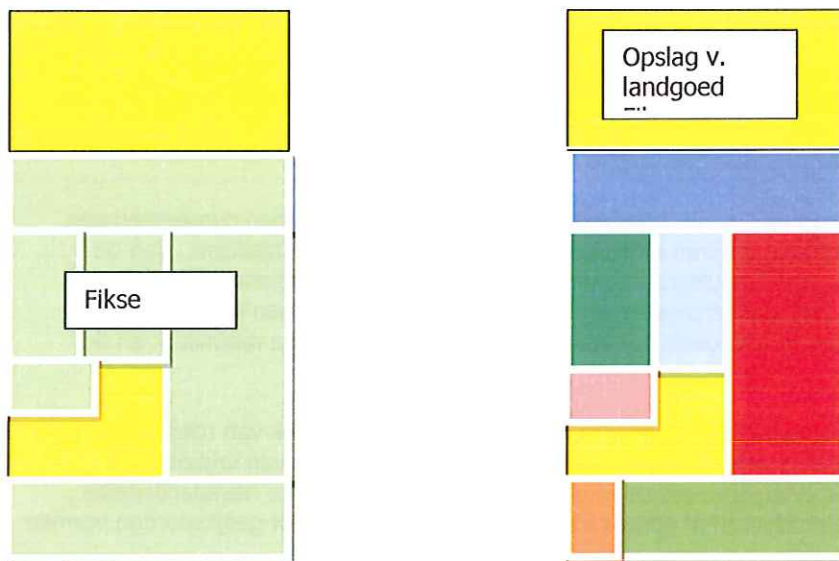




- 1 Woonhuis
- 2 Ontvangstruimte (begane grond) Bed & Breakfastkamers (1^e verdieping)
- 3 Parkeerruimte met ruimte voor 6 auto's (voorheen mestvaalt)
- 4 binnenplaats (recreatief gedeelte), zitruimte, bakken met bomen/ struiken/ bloemen
- 5 stenenschuur, kindereducatie, onderkomen dieren en opslag voer
- 6 werkplaats, houtbewerking/ timmerruimte, reparatie, opslag materiaal, verblijf zorgcliënten
- 7 kapschuur, opslag, stalling landbouwmechanisatie enz.
- 8 binnenplaats (werk gedeelte), voeren dieren, verwerking producten
- 9 verblijf, ontspanning, logeren afhankelijk van zorgvraag

4.5 plattegrond huisvesting "lattenschuur"

Lattenschuur



Bestaande ruimtes krijgen een functie zoals hieronder beschreven.

	Werkruimte/ creatieve ruimte
	Opslagruimte
	Ontspanning en logeren nader in te vullen afhankelijk van zorggroep
	Rijpadinpendig /gezamenlijk gebruik met landgoed
	Sanitair
	Werkplaats
	Ontvangst/ kantine
	Keuken

- ruimtes (afmetingen en aantal) zijn reeds aanwezig
- voorzieningen als aansluiting sanitair en keuken zijn aanwezig
- verwarming in verschillende ruimtes is aanwezig

4.6 **streekplan Gelderland 2005 (paragraaf 2.13.2)**

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol.

De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken.

Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen.

Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

4.7 **Natuurtoets (natuurwaardenonderzoek)**

Zie bijgevoegde rapport

4.8 principeverzoek zorg-werkboerderij

Gemeente Oldebroek, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres

Postbus 2
8096 ZG Oldebroek

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
8096 CP Oldebroek

Datum: 13 november 2009

Betreft: principeverzoek bedrijvigheid boerderij Vollenhof
Start Zorg-werkboerderij

Geacht College van Burgermeester en Wethouders,

In de afgelopen 4 maand is er tussen de fam. v. [naam] en ondergetekende, [naam] overleg geweest over het huren van "landgoedboerderij Vollenhof" met bijbehorende bedrijfsgebouwen. Onderdeel van het overleg was hoe het gebruik van de bedrijfsgebouwen kan leiden tot een boerderij die wederom bedrijvigheid uitstraalt.

De wens van de familie [naam] is dat de boerderij, na een periode van bijna 20 jaar alleen als woonboerderij te zijn verhuurd, weer dienst gaat doen als actieve landgoedboerderij, levensvatbaar en ondersteunend voor het hele landgoed, passend bij deze tijd. Ditzelfde hebben mijn vrouw en ik voor ogen nadat we, komend uit de gemeente Hattem, meer dan 20 jaar hebben gewoond in Rijssen, Villach (Oostenrijk) en Hardenberg/ Laar (Duitsland) en werkend aldaar veel ervaring hierover hebben opgedaan.

De laatste boer/ veehouder die op boerderij Vollenhof heeft gewerkt is [naam]. **Dit is mijn opa van moeders kant.** Ik heb, zoals u zult begrijpen als kind, veel tijd doorgebracht op deze boerderij, samen met mijn opa en tante Klaasje. Naast het bedrijf wat we zullen gaan runnen gaan we in het woninggedeelte van de boerderij wonen.

Graag willen we hieronder een uiteenzetting geven van ons voornemen, passend bij de visie en ontwikkelingen binnen uw gemeente. Vanaf de website van de gemeente Oldebroek hebben we verschillende notities (bestemmingsplan enz.) gelezen. We denken dat onze plannen met de boerderij hierbinnen prima passen.

Bij deze het verzoek om toestemming een zorg-werkboerderij te starten op "landgoedboerderij Vollenhof".

De start van een zorg-werkboerderij

Voor de realisatie van een zorg-werkboerderij is het aanpassen van verschillende gebouwen noodzakelijk. In alle gevallen betekent dit dat er **in pandig aanpassingen** worden gedaan. De reeds bestaande ruimtes krijgen een andere functie. Voor het veilig werken met en door cliënten zijn verschillende agrarische werkzaamheden denkbaar. Alle werkzaamheden houden verband met het kleinschalig produceren van agrarische producten (groenten, granen), het verzorgen en voeren van dieren maar ook het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden op het bedrijf, eventueel voor het landgoed "Vollenhof" en de nodige facilitaire activiteiten. Voor de reparatiewerkzaamheden wordt een werkplaats

ingericht in de "lattenschuur". Voor het onderkomen van de dagelijks aanwezige cliënten (pauzes en middageten) wordt tevens een ruimte ingericht in de lattenschuur.

De huur van de boerderij zal, na ondertekening van de nodige contracten, in ieder geval ingegaan zijn per januari 2010, waarna we hopen in 5-6 maanden de verbouwing te hebben gerealiseerd. Vanaf najaar 2010 hopen we de eerste cliënten te kunnen ontvangen. Gesprekken over eventuele samenwerking met zorginstellingen en zorgkantoren in de regio zullen per januari 2010 worden gestart.

Bijgevoegd hebben we een deel uit ons ondernemersplan die de situatie weergeeft. Tevens een plattegrond waarop de huidige situatie staat ingetekend en een plattegrond waarop de gewenste situatie staat ingetekend.

Door Linda Roggen, beleidsmedewerker EZ van uw gemeente hebben we het advies gekregen een dit verzoek, op deze wijze, bij u neer te leggen. Mochten er vragen zijn of wilt u in een persoonlijk gesprek meer weten over dit verzoek zijn wij hiertoe graag bereid.

Hartelijke groet,



GEMEENTE OLDEBROEK

Postbus 2
8096 ZG Oldebroek

gemeente@oldebroek.nl
www.oldebroek.nl

Tel: (0525) 638200
Fax: (0525) 633327

Commissie
Buitenland
4

Uw brief/kenmerk	Ons kenmerk	Inlichtingen	Doorkiesnummer
	53811	mw. J.A. la Roi	(0525) 638334
Onderwerp	Bijlage(n)	Datum	
Principeverzoek Zorg-werkboerderij Vollenhofsweg 3		2 maart 2010	

Geachte heer

Bij brief van 26 november 2009 verzoekt u ons om in te stemmen met het starten van een zorg-werkboerderij aan de Vollenhofsweg 3 te t Loo Oldebroek. Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u het volgende mee.

Beoordeling van het verzoek en conclusie

Uit een beoordeling van uw verzoek komen wij tot de volgende conclusie. Behoud, herstel en ontwikkeling van karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn uitgangspunten voor het te voeren gemeentelijk beleid. Het principe zorg-werkboerderij t.b.v. het behoud en het herstel van een landgoed is landschappelijk aanvaardbaar, omdat het landschap behouden en hersteld wordt. Cliënten van de zorg-werkboerderij verrichten werkzaamheden ten behoeve van onderhoud van het landgoed Vollenhof. De boerderij aan de Vollenhofsweg 3 is een rijksmonument. Een provinciaal hoofduitgangspunt vanuit cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Door in principe in te stemmen met een zorg-werkboerderij blijft de cultuurhistorische kwaliteit gewaarborgd en biedt dit ruimte voor ontwikkeling van het landgoed en ontwikkeling van de functie van de landgoedboerderij. Naast de activiteiten op de boerderij zullen ook werkzaamheden op het landgoed opgepakt worden. Uit vorenstaande en uit een intern uitgevoerde quick scan blijkt dat er geen belemmering is voor het realiseren van een zorg-werkboerderij aan de Vollenhofsweg 3.

Wij stemmen in principe in met het verzoek. Het voornemen kan alleen plaatsvinden door middel van planherziening. De bestemming dient gewijzigd te worden van Wonen-I naar een maatschappelijke bestemming in de vorm van 'zorgboerderij'. Wij stellen aan u voor om dit mee te nemen met de veegactie van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Proceskosten worden nader bepaald en kenbaar gemaakt in de voorwaardenbrief.

Proces

U dient een nieuwe schriftelijke aanvraag in te dienen voor een bestemmingsplanwijziging. U ontvangt hierna een voorwaardenbrief waarin u de proceskosten kunt nalezen. Proceskosten zijn afhankelijk van de verbouwing en grootte van de wijziging. De volgende aspecten zijn wel belangrijk. De boerderij aan de Vollenhofsweg 3 is een rijksmonument, waardoor wij uw aanvraag moeten voorleggen aan de Rijksdienst voor Monumentenzorg en aan de provincie Gelderland. Indien de inritconstructie aangepast moet worden, bent u als indiener verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende kosten. De verblijven waar de dieren worden gehouden moeten ten minste 50 meter van de grens van het bouwperceel staan. De mestvaalt kan niet als zodanig gebruikt worden, in verband met de gerichte afstand tot het naastgelegen bouwperceel.

Eindconclusie

Wij concluderen dat het starten van een zorg-werkboerderij mogelijk is onder een aantal voorwaarden en zien graag uw aanvraag tegemoet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oldebroek,

 , burgemeester

 , secretaris

4.9 Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

Citaat 2.2:

Kenmerkend voor dit gebied is de kleinschaligheid. Er is relatief veel (woon)bebouwing en groen, waaronder een aantal landgoederen. De betekenis als agrarisch gebied neemt af. Het aantal agrarische bedrijven daalt sterk. Een aantal bedrijven met een goed toekomstperspectief zijn uitgeplaatst naar de polder. Wat overblijft zijn nevenbedrijven of hobbyboeren. De landbouw blijft wel een belangrijke gebruiker van de gronden. Het gebied is zeer aantrekkelijk voor recreatief gebruik. Het beleid voor het gebied is gericht op het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden: de oude lintstructuren, de waardevolle panden, houtwallen, lanen en de aanwezige landgoederen. Om het karakter van het gebied te bewaren is de bouw van nieuwe agrarische bedrijven of nieuwe woningen in principe niet toegestaan, tenzij dit leidt tot een passende landschappelijke of sociaal-economische versterking van het gebied. Daarbij kan dan gedacht worden aan een nieuw landgoed of bijzondere agrarische of recreatieve functie. Woningsplitsing is wel mogelijk, als daarmee een cultuurhistorisch waardevol pand behouden kan blijven of bij boerderijen, mits dit binnen het bestaande bouwvolume kan. Bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf blijft de woning meestal in gebruik. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen een recreatieve of een welzijnsfunctie krijgen (bijvoorbeeld een zorgboerderij) of zullen anders moeten worden gesloopt.

