



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, VOLLENHOFSWEG 3

Inhoudsopgave bestemmingsplan

Toelichting	5
Regels	29
Verbeelding	

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Feitelijke situatie	10
2.2	Gewenste situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	17
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2	Bodem	17
4.3	Ecologie	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Geluid	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	18
4.8	Plan MER	19
4.9	Aspecten verkeer en parkeren	20
4.10	Watertoets	21
4.11	Conclusie randvoorwaarden milieu	22
Hoofdstuk 5	Beschrijving van het plan	23
5.1	Het plan	23
5.2	Toelichting op de plansystematiek	23
5.3	Handhaving	25
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 7	Overleg en zienswijzen	28
7.1	Algemeen	28
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	28
7.3	Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan	28
Bijlagen bij de toelichting		
1	Bestemmingsplanwijziging Hoeve op Vollenhof, versie mei 2013;	
2	Ondernemingsplan;	
3	Natuurtoets Hoeve op Vollenhof, Wezep, 26 augustus 2010;	
4	Aanvulling op de bestaande natuurtoets;	
5	Groen-educatie Vollenhofsweg 3;	
6	Boerderijeducatie en boerderij zorg (routing en parkeren).	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de ontwikkeling van het concept zorgboerderij zeer succesvol geweest. Zorgboerderijen zijn bedrijven waar mensen omwille van ziekte of een handicap via een aangepaste dagbesteding geholpen worden om zich voor zover mogelijk te (re)integreren in de samenleving. In Nederland groeit het aantal zorgboerderijen nog steeds (bron: www.landbouwzorg.nl).

De bewoners van het perceel Vollenhofsweg 3 zijn voornemens om de woonfunctie ter plekke te wijzigen in een gemengde functie, die uit de volgende activiteiten bestaat:

- a. wonen met bed en breakfast;
- b. de zorg-werkboerderij 'Hoeve op Vollenhof';
- c. het incidenteel overnachten (maximaal 5 personen) voor de zorg-werkboerderij;
- d. een multifunctionele gebruikruimte voor diverse functies;
- e. het aanbieden van groene educatie op de boerderij en het landgoed.

Om dit gebruik mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente heeft de intentie uitgesproken in een zogenoemde 'veegactie' (eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007) een aantal particuliere initiatieven mee te nemen. Voorliggend plan kan meegenomen worden in deze veegactie, zodat het bestemmingsplan voor het perceel gewijzigd/herzien zal worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt een ruimtelijke toelichting en toetsing van voorliggend plan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied (perceel Vollenhofsweg 3) is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek op ruim 300 meter ten zuidoosten van de Zuiderzeestraatweg. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Vollenhofsweg, aan de noordzijde door de gronden behorende bij Zuiderzeestraatweg 417 (landgoed Vollenhof) en aan de westzijde door de gronden behorende bij de Zuiderzeestraatweg 415 (landgoed De Oldhorst). Aan de zuidzijde van het perceel liggen gronden met een agrarische bestemming, behorende bij het landgoed De Vollenhof.

Het plangebied is gelegen op landgoed De Vollenhof. De directe omgeving kenmerkt zich door landschappelijke en natuurlijke elementen, die afgewisseld worden door kleinschalige agrarische gronden en her en der woonfuncties.



Figuur 1. Ligging plangebied

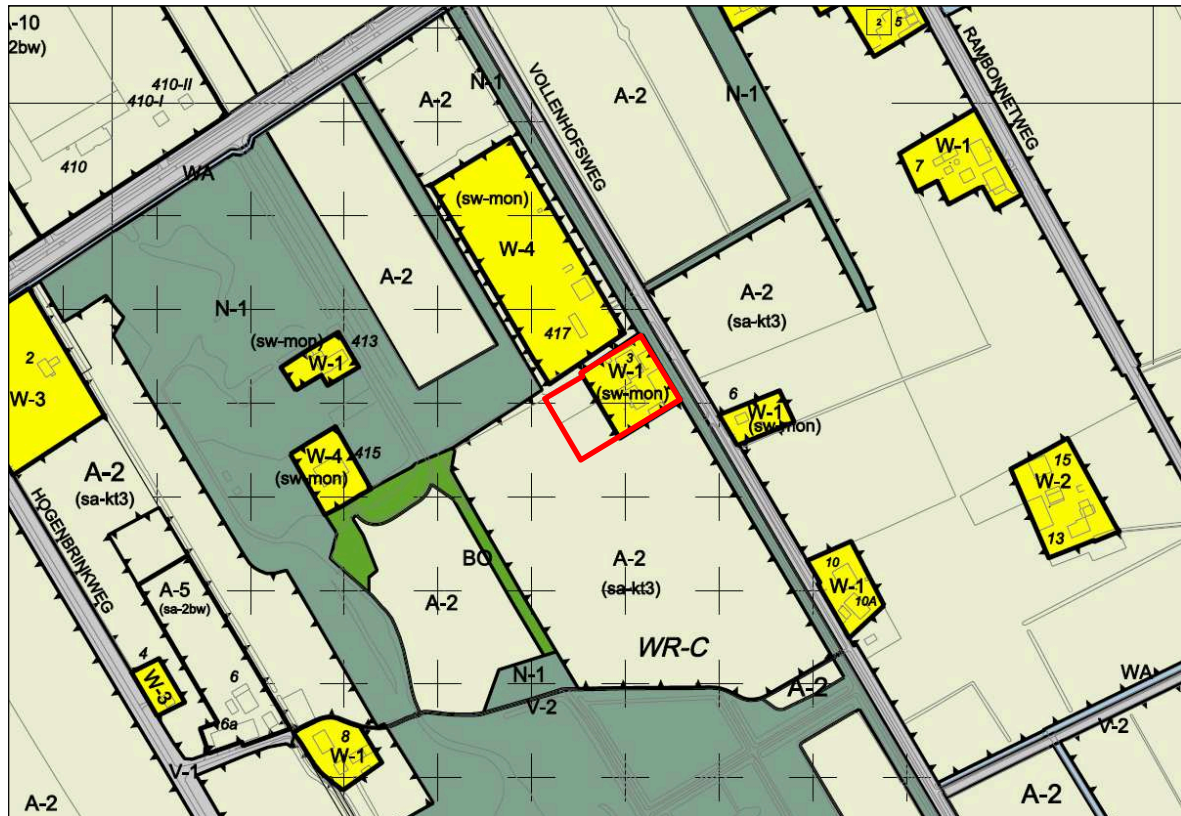
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Dat plan is vastgesteld op 15 december 2009 en onherroepelijk geworden op 31 augustus 2011.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is het perceel geregeld binnen de bestemming 'Wonen - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument' (zie figuur 2). De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen, met de daarbij behorende andere werken, bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, cultuurgrond en erven, terreinen en tuinen.

Tevens liggen op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het

De gewenste activiteiten passen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In 2011 is door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor een bed en breakfast op de locatie Vollenhofsweg 3.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Feitelijke situatie

Het perceel Vollenhofsweg 3 maakt deel uit van het monumentale landgoed 'De Vollenhof'.

Het perceel heeft een woonfunctie met als nevenactiviteiten een bed en breakfast en een zorg-werkboerderij. Op het perceel bevinden zich vier gebouwen, te weten:

1. Het hoofdgebouw: de achttiende-eeuwse hallenhuisboerderij is aangemerkt als rijksmonument. Het gebouw bestaat uit:
 - a. een woongedeelte;
 - b. een voormalige deel die ingericht is als ontvangst-, ontbijt en ontmoetingsruimte voor de functies bed en breakfast en de zorg-werkboerderij;
 - c. een deelzolder die in gebruik is voor de functie bed en breakfast.
2. De stal. Deze doet dienst als verblijf voor verschillende dieren. De stal is aangemerkt als rijksmonument.
3. De lattenschuur. Deze is in gebruik voor stalling en opslag van werktuigen en gereedschappen, werkplaats, ruimte voor agrarische producten, activiteitenruimte en daarbij horende faciliteiten.
4. De wagenloods. Deze is hoofdzakelijk in gebruik voor opslag veevoeders en de stalling van voertuigen.

De lattenschuur en de wagenloods zijn geen monument, maar behoren wel bij het ensemble van de aanwezige rijksmonumenten.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een boomgaard bestaande uit hoogstam fruitbomen.

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Gebruik

De gewenste situatie is om de bestaande gebouwen geschikt te maken voor de volgende (gecombineerde) activiteiten:

1. Een zorg-werkboerderij (dagopvang) in het hoofdgebouw en de lattenschuur. De activiteiten zijn gericht op verschillende doelgroepen, zoals dementerende ouderen, patiënten met een burn-out, mensen met een licht verstandelijke beperking, psychische of sociale problematiek, kinderen uit het speciaal onderwijs;
2. Het incidenteel overnachten cq. logeren (maximaal vijf personen) in de lattenschuur voor de zorg-werkboerderij, waarbij de logés hun hoofdverblijf elders hebben;
3. Het multifunctioneel gebruik van de voormalige deel van de boerderij (hoofdgebouw) ten behoeve van bed en breakfast, de zorg-werkboerderij en natuureducatie.

De ruimte krijgt een multifunctioneel karakter en kan gebruikt worden als ontvangst-, ontbijt- en ontmoetingsruimte voor de bed en breakfast en de zorg-werkboerderij. Daarnaast voor vergaderingen en (groene) educatie/scholing (maximaal 20 personen).

De bestaande woonfunctie met bed en breakfast blijft aanwezig conform de huidige situatie.

Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om groene educatie/praktijklessen aan te bieden op de gehele boerderij en het landgoed. Als werkvormen wordt gedacht aan een boerderijschool en edu-

catie en scholing voor speciaal onderwijs. Daarvoor wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting. De aanwezige dieren hebben een rol bij de groene educatie aan kinderen.

Aan de zuidwestzijde van het perceel was vanouds een boomgaard aanwezig. Deze boomgaard is hersteld. Ook is het de bedoeling om een moestuin aan te leggen. Het weiland zal gebruikt gaan worden voor de dieren. Daarnaast zullen naar verwachting de agrarische gronden rondom Vollenhofsweg 3 gebruikt gaan worden voor het produceren van agrarische producten. De agrarische activiteiten hebben – voor wat betreft de omvang – een hobbymatig karakter en zijn ondergeschikt aan de functie zorg-werkboerderij.

Op kleine schaal zullen producten van de boerderij worden verkocht. Te denken valt aan een kleine kraam of kar op het plein tussen de bebouwing, waar producten aan de gasten van de bed en breakfast te koop worden aangeboden.

Tenslotte zal een deel van het terrein in gebruik worden als parkeerruimte voor bezoekers van genoemde in het kader van het hierboven omschreven gebruik.

In algemene zin wordt nog opgemerkt dat het beoogde gebruik is gericht op het behoud van de monumentale boerderij en bijbehorend erf binnen het landgoed Vollenhof. Het is een bijzondere plek die vraagt om een bijzondere functie. Het gebruik sluit aan bij het historisch gebruik van de boerderij en het erf. De activiteiten hebben de instemming van de eigenaar (verpachter) van de grond.

2.2.2 Bebouwing

Voor de beoogde activiteiten vindt geen toename van bebouwing plaats. Het gaat in dit geval om een passende bestemming, die tevens recht doet aan de voorwaarden die worden gesteld aan een 'goede ruimtelijke ordening'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan zullen onder andere worden afgestemd op de omgevingssituatie in de omgeving van het plangebied.

De wagenloods is recent gerenoveerd. Daarin zullen dieren, het tuingereedschap en de opslag van bijvoorbeeld hooi en stro een plek krijgen. De stenen stal is verblijfsruimte voor dieren en vervult een rol bij de groene educatie voor kinderen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken.

De Nota Ruimte kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren. Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren.

De verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit legt het ministerie van Infrastructuur en Milieu bij de betrokken partijen. De lokale overheden moeten zich opstellen als partner van ondernemende mensen en bedrijven en op die manier de dynamiek versterken. De Nota Ruimte biedt hiermee veel ruimte voor decentrale afwegingen. Anderzijds betekent dit ook dat de lokale overheid, meer dan in het verleden, zelf waakzaam moet zijn dat de kwaliteiten en waarden behouden blijven. Locaties gelegen in de nationale hoofdstructuur worden hiervan uitgezonderd.

Het onderhavige plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het plangebied ligt bijvoorbeeld buiten de EHS (Natuur). In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur mogen gemeenten, samen met de provincie, de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk heeft gesteld.

3.1.2 *Agenda Vitaal Platteland*

De agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in een periode van wisselende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, opzetten van ondernemingsprogramma's en ontwikkelen van ruimtelijk beleid.

3.1.3 *Nieuwe economische dragers: Kansen voor het platteland (SER)*

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Hoewel het rijksbeleid de ruimtelijke ordening op een laag schaalniveau als taak van de provincie, maar in het bijzonder van gemeente, ziet, spreekt het rijksbeleid zich duidelijk uit vóór een brede ontwikkeling van (nieuwe) economische dragers op het platteland. De beoogde kleinschalige ontwikkeling van een zorg-werkboerderij, in combinatie met natuureducatie, past binnen dit uitgangspunt en is derhalve niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt. In de structuurvisie is beschreven dat gemeenten in hun ruimtelijke plannen dienen te bepalen waar ruimte moet komen voor de verschillende sociaal-culturele voorzieningen (waaronder ook maatschappelijke voorzieningen worden begrepen).

Het plan ligt in een gebied wat is aangeduid als 'Multifunctioneel gebied', met als nadere aanduiding 'Waardevol landschap'. Deze gebieden hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en te versterken. Voor het 'waardevol landschap' geldt een ja-mits benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. De voorwaarde is dat nieuwe bebouwing recht doet aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

De kernkwaliteiten die voor de projectlocatie relevant zijn betreffen:

- relictten van wildwallen (middeleeuws) bij bosrand en waardevolle open essen;
- vier markante landgoederen in de gradiënt.

Met de activiteiten die de initiatiefnemer voor ogen heeft, worden geen fysieke ingrepen gepleegd aan de natuurlijke, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden (waaronder van het landgoed De Vollenhof). De aanwezige bebouwing blijft intact. Er is geen sprake van nieuwe bouwlocaties op het perceel Vollenhofsweg 3. Het initiatief is gericht op een verruiming van het gebruik. Het initiatief om het perceel en het landgoed voor de genoemde (passende) functies te gaan gebruiken, draagt bij aan de ter plekke voorkomende landschappelijke en natuurlijke kwaliteit en publieke functies van het buitengebied. Daarnaast wordt ingespeeld op beleving van natuur & landschap, rust, stilte en het buitenleven. De kleinschalige productie (voornamelijk plantaardig) staat in dienst van de gewenste activiteiten.

De gebruiksverruiming is vanuit het oogpunt van beleving van het landgoed, beheer en onderhoud landgoed (voorkoming van verpaupering) positief.

In het landelijk gebied bestaat de mogelijkheid om projecten te realiseren voor extensieve verblijfsrecreatie. De structuurvisie noemt de volgende voorbeelden van extensieve verblijfsrecreatie: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

De door initiatiefnemer gewenste functies zijn kleinschalig van aard en betreffen functies die (in)direct gerelateerd zijn aan het buitengebied. Dit gezien de soort activiteiten, de beperkte capaciteit en de omvang. De bestaande gebouwen zullen voor de nieuwe functies gebruikt worden. Nieuwbouw is niet aan de orde.

Op het perceel zijn enkele monumentale gebouwen, waaronder een boerderij, aanwezig. In algemene zin verliezen (monumentale) boerderijen steeds meer hun oorspronkelijke functie. Het risico

bestaat dat deze boerderijen met bijbehorende monumentale bijgebouwen leeg komen te staan. Dit onder andere vanwege de grootte, inperking van subsidiemogelijkheden en de eisen die gesteld worden aan monumentale gebouwen. Verpaupering is een nadelig effect wat dan kan ontstaan. Het zijn juist deze panden die de geschiedenis van ons buitengebied vertellen en de identiteit en de herkenbaarheid daarvan bepalen. De maatschappelijke aandacht voor erfgoed neemt toe. Dat geldt ook in Oldebroek.

Veel monumentale en karakteristieke boerderijen hebben alleen een toekomst als ze een nieuwe (bijvoorbeeld economische/maatschappelijke) functie krijgen. Onder voorwaarden kunnen nieuwe functies een goede vorm van herbestemming zijn en leiden tot behoud/opwaardering van de boerderij en de cultuurhistorische aspecten. In onderhavige situatie is daar sprake van.

Het perceel Vollenhofsweg 3 maakt onderdeel uit van een landgoed. Gelet daarop en gezien de cultuurhistorische, monumentale situatie op het perceel Vollenhofsweg 3 ontstaat er door de nieuwe activiteiten een win-win situatie.

Conclusie: Het verzoek is passend binnen de kaders van de structuurvisie. Het plan kan gezien worden als een versterking van de kernkwaliteiten in het waardevolle landschap. Daarnaast draagt het bij aan het behoud/een verbetering van de cultuurhistorische/landschappelijke/natuurlijke waarden van een landgoed.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De RVG bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen. In de RVG ligt het plangebied in het Waardevol landschap. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Daarom geldt dat ruimtelijke ingrepen die de kernkwaliteiten aantasten, niet zijn toegestaan.

3.2.3 Regiovisie Care Valley Veluwe

De regio Noord Veluwe heeft haar kompas voor de toekomst bepaald. Zorg in de brede zin van het woord staat hierin centraal. De gemeenten van de Noord Veluwe hebben samen met de inwoners, organisaties en bedrijven de regiovisie Care Valley Veluwe ontwikkeld. Het dient ook als kader voor het vierjaarlijkse Regiocontract dat de Noord Veluwe gemeenten gezamenlijk met de provincie Gelderland afsluiten.

De visie schets de keuzes die gemaakt zijn op het gebied van wonen, werken, recreëren, zorg, natuur, landschap en landbouw. Care Valley kenmerkt zich door "zorg" niet alleen te relateren aan het verzorgen en verplegen, maar ook aan zorg voor de samenleving, maatschappelijke activiteiten, wellness en aan zorg gerelateerd ondernemerschap. De visie verbindt fysieke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen met de toekomstige sociale leefomgeving.

Uit de visie zijn waardevolle thema's te halen die voor onderhavig project relevant zijn. Het betreffen de volgende thema's / citaten:

Innovatie en strategie

- Ga voor innovatie, kennisontwikkeling en het beter benutten van bestaande kwaliteiten (onder andere zorg, cultuurhistorie, natuurlijke omgeving en water);
- Besef voor wie we ontwikkelen en met wie we dit doen;
- Voor een succesvolle invulling van de toekomst is creativiteit en lef nodig.

In deze tijd van crisis toont het van lef en creativiteit (gezien de gewenste unieke activiteiten al dan niet in combinatie) om een dergelijk project op te starten. Het koppelen van nieuwe waarden zoals welzijn en gezondheid, duurzaamheid en zorg voor elkaar in een natuurlijke omgeving zijn voor het bedrijf ingrediënten van bestaan.

3.2.4 Landschap

Hiervoor zijn landelijke en provinciale plannen (onder andere Nationaal Landschap, Natura 2000, EHS en Structuurvisie) relevant. Het initiatief binnen de groene ruimte en het landelijk gebied, zullen de functies wonen, werken, landschap (beheer en onderhoud), natuur en recreatie elkaar versterken. Het bedrijf verbindt door haar initiatief de bovengenoemde elementen. Ook vanuit economisch oogpunt is het initiatief positief. Dit door omzet te genereren voor de omliggende bedrijven en het verschaffen van werkgelegenheid voor minimaal 2 volwaardige arbeidskrachten.

3.2.5 Cultuurhistorie

Regelingen als Belvedere, Belvoir en de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn van belang voor het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden ter plekke zullen door het initiatief meer zichtbaar gemaakt worden. Het gaat daarbij om een maatschappelijk verankering en het realiseren van een duurzaam, functioneel gebruik. Door het ontvangen van diverse doelgroepen, door het openstellen van de gebouwen en de boerderij (het erf) zal de beleving van de cultuurhistorische waarde in combinatie met landschappelijke en natuurlijke waarden toenemen. Met de eigenaar van het landgoed zijn afspraken gemaakt om werkzaamheden op het landgoed (in het bos, landerijen, etc.) te koppelen aan de activiteiten van de doelgroepen. Hiervoor zijn al de nodige contacten, met onder andere groene scholen, gelegd.

3.2.6 Zorggerelateerd ondernemerschap

De landgoedboerderij Vollenhofsweg 3 heeft de afgelopen jaren de start gemaakt voor een vorm van functieverandering. In het verleden is het een productiebedrijf geweest. Het initiatief is (nu) gericht op zorg en educatie, recreatie en kleinschalige productie van land- en tuinbouwproducten. Er wordt een nadrukkelijke koppeling gezocht in het verbinden van educatie en zorg.

Het initiatief heeft raakvlakken met het wat in de regiovisie 'zorggerelateerd ondernemerschap' wordt genoemd. Het kan een gunstig effect hebben op aanbod van werkgelegenheid op meerdere niveaus en de mogelijkheid van opleidingsstages.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2007

Het beleid voor woonfuncties is gericht op de functie wonen met daarbij de mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden-beroep/bedrijfsactiviteit. Binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen zijn in bestaande gebouwen een zorgboerderij en activiteiten die zich richten op landschaps-, natuurbescherming, natuureducatie en/of op recreatie toegestaan. Voor landgoederen/monumenten geldt dat deze primair op grond van de Monumentenwet worden beschermd.

3.3.2 Structuurvisie 2030 Gemeente Oldebroek

In de Structuurvisie zet de gemeente Oldebroek de lijnen uit naar de toekomst. Er wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw.

Het perceel Vollenhofsweg 3 is gelegen in de zone "Het gebied tussen CVN en Zuiderzeestraatweg". 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 beleid voor het gebied is gericht op het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen een recreatieve of een welzijnsfunctie krijgen of zullen anders moeten worden gesloopt. De recreatieve functie van het gebied kan verder worden uitgebouwd. De voorzieningen dienen gericht te zijn op de mensen die van de rust en de landelijkheid willen genieten. Ten slotte zijn er mogelijkheden voor natuur- en landschapsbouw.

Voorliggend initiatief is, voor zover toetsing mogelijk is, passend binnen de structuurvisie. De gewenste activiteiten zijn kleinschalig van aard die passend zijn in het kleinschalige gebied. De activiteiten doen geen afbreuk aan de voorkomende waarden. Ze dragen bij aan het behoud en een versterking van de waarden en zorgen voor een versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Verpaupering van de monumentale gebouwen en het landgoed (waaronder de landschappelijke elementen) wordt door de activiteiten voorkomen. De doelgroepen voor de activiteiten betreffen mensen die van de rust en de landelijkheid willen genieten, willen ervaren en beleven.

3.3.3 Beleidsnotitie Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek

Door het toelaten van een bed en breakfast kan op een aantal fronten een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het landelijk gebied. Eén ervan is dat een bed en breakfast een invulling biedt aan een betere benutting van gedeelten van woonboerderijen. Sinds 2011 heeft initiatiefnemer een vergunning voor een bed en breakfast op de locatie Vollenhofsweg 3.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevings situatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van cultuurhistorie, ecologie en milieu.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het perceel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen waarbij de bodem geroerd wordt doorgaans noodzakelijk. Omdat voor het initiatief de bodem niet geroerd wordt, is archeologisch onderzoek niet nodig.

Indien in de toekomst bouw- en/of graafwerkzaamheden nodig zijn, kan een onderzoek wel noodzakelijk zijn.

Cultuurhistorie & archeologie vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oldebroek heeft het onderhavige perceel de kwaliteit AW2000. Aangezien het initiatief slechts een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft en er geen bodemingrepen zullen plaatsvinden is een nader bodemonderzoek in het kader van de onderhavige procedure niet nodig.

4.3 Ecologie

In augustus 2010 is op verzoek van initiatiefnemer een natuurtoets uitgevoerd. Deze is als bijlage bijgevoegd. Daarin is geconcludeerd dat het initiatief (zorg-werkboerderij) naar verwachting geen negatieve invloed heeft op de aldaar voorkomende beschermde soorten. Daarbij is ook gekeken naar de (ruime) omgeving van het plangebied. Daarnaast worden er, ten opzichte van beschermde gebieden, geen conflicten verwacht met de Natuurbeschermingswet en de regelgeving rond de EHS.

In mei 2013 is er een aanvulling op de bestaande natuurtoets opgesteld. Deze is als bijlage bijgevoegd. In de aanvullende natuurtoets is onderzocht of de activiteiten (educatie, logeerplek zorg,

etc.) negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aldaar voorkomende beschermde soorten. Uit de aanvulling blijkt dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor soorten.

4.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

4.5 Geluid

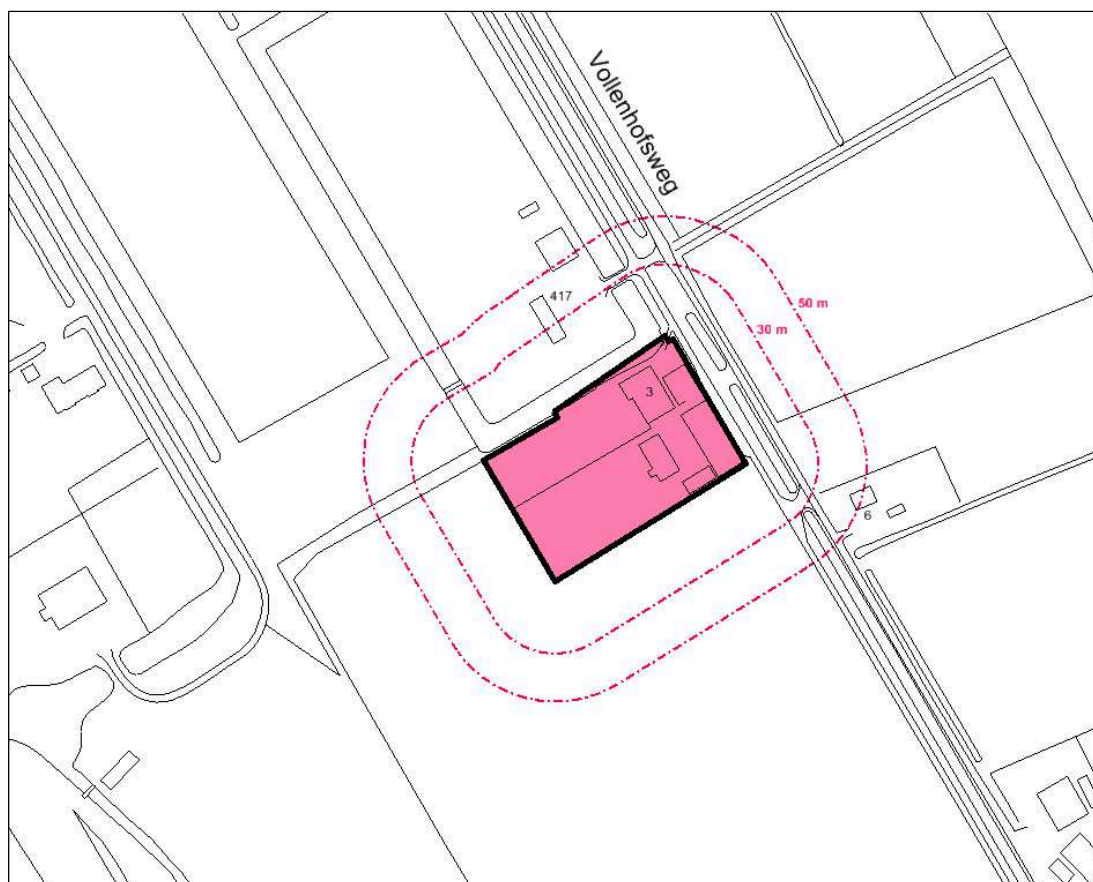
Ten opzichte van de huidige bestemming 'wonen' zijn er geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder. De functiewijziging betreft geen gevoeligere bestemming dan voorheen. Ten opzichte van de omgeving zal een afstand van 30 meter nodig zijn uitgaande van een vergelijkbare bestemming kinderboerderij.

4.6 Luchtkwaliteit

Aangezien het initiatief slechts gaat om een functiewijziging binnen bestaande bebouwing, zal ten gevolge hiervan geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit optreden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Het effect van het initiatief op de omgeving is afhankelijk van de werkzaamheden die op de zorg-werkboerderij worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat deze qua milieueffecten vergelijkbaar zijn met een kinderboerderij. Het betreft dan een categorie 2-bedrijf met een afstand van 30 meter met name voor geur en geluid (zie figuur 3).



Figuur 3. Hindercirkels

Uitgaande van het feit dat het exploiteren van de zorg-werkboerderij als bedrijfsmatig wordt gezien (als bedoeld in de Wet milieubeheer) kan de zorg-werkboerderij onder de reikwijdte van de AmvB Landbouw vallen. Hierbij is met name een afstand van 50 meter tussen dierenverblijven en woningen relevant (zie figuur 3). In dit kader zal een melding in het kader van de AmvB Landbouw moeten plaatsvinden.

Voor het oprichten van een nieuwe agrarische inrichting met vee is in verband met het ammoniakbeleid van de provincie al snel een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en zal niet zo maar verleend worden.

4.8 Plan MER

4.8.1 Algemeen

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

Spoor 1

Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vorm vrij m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vorm vrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het besluit m.e.r. noodzakelijk.

Spoor 2

In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

Spoor 3

Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.8.2 Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor een functiewijziging wonen naar een gemengde bestemming waarbinnen een aantal activiteiten worden toegelaten.

De activiteiten die mogelijk wordt gemaakt, valt onder respectievelijk categorie "D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"

De bijbehorende drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden. Dit betekent dat een vorm vrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vorm vrije m.e.r.-

beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf wordt de 'vorm vrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt ruim 1,3 kilometer. Gelet op deze ruime afstand kan worden gesteld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000 gebied, als gevolg van de activiteiten waarvoor het bestemmingsplan een kader biedt. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een PlanMER-plicht. De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een PlanMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

4.8.3 Vorm vrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vorm vrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Gelet op de kenmerken en de plaats van de mogelijke projecten en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de andere paragrafen van dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

4.8.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

4.9 Aspecten verkeer en parkeren

Onderhavig plan voorziet in een toename van het aantal functies/activiteiten ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor zal het aantal voertuigbewegingen toenemen. Hieronder is per gewenste activiteit het aantal benodigde parkeerplekken opgenomen:

Activiteit	Overige informatie	Minimaal aantal benodigde parkeerplekken
Zorg-werkboerderij (dagopvang)	Maximaal 55 m ² / maximaal 10 personen	5
Zorg-werkboerderij (incidenteel overnachten)	Maximaal 65 m ² / maximaal 5 personen	3
Multifunctionele gebruikruimte voor zorg, educatie en bed en breakfast	Maximaal 120 m ² / maximaal 20 personen, kleine busjes en auto's	9
Bed en breakfast	2 kamers, elk tweepersoons	2
Eigen parkeerplekken/werknemers	4 personen	4
Totaal		23

Hierbij wordt opgemerkt dat de verschillende activiteiten aan de hand van een planning worden uitgeoefend, waarbij de activiteiten elkaar afwisselen. Het is om die reden uitgesloten dat alle ver-

schillende activiteiten op hetzelfde moment in volle omvang plaatsvinden. Door de kleinschaligheid van het bedrijf zullen er geen touringcarbussen arriveren.

In bijlage 6 is een plattegrond opgenomen waaruit blijkt waar de parkeerplekken zijn gesitueerd en hoe deze zijn ontsloten. Er wordt op drie locaties geparkeerd. In totaal is ruimte gereserveerd voor maximaal 25 parkeerplekken. Uit bovengenoemde berekening blijkt dat het aantal parkeerplekken voldoende is.

Als locatie voor de parkeerplekken betreft het de volgende locaties:

- Locatie 1: oude mestvaalt (vijf parkeerplekken);
- Locatie 2: achter de wagenloods (maximaal ca. 20 parkeerplekken).
- Locatie 3: voor de lattenschuur (ca. 10 parkeerplekken)

De eerstgenoemde locatie bevindt zich tussen de weg en het hoofdgebouw en is in de huidige situatie in gebruik als parkeerplaats / verhard erf behorende bij de woonfunctie en de bed en breakfast. Nabij het hoofdgebouw is geen ruimte voor meer parkeerplekken. Om die reden wordt zodanig locatie 2 achter de wagenloods ook als parkeerruimte gebruikt en, incidenteel, ook locatie 3 op de laan parallel aan de Vollenhofsweg.

Locatie 2 is nu gedeeltelijk gelegen binnen de woonbestemming en gedeeltelijk binnen de agrarische bestemming. De locatie is goed bereikbaar via een bestaande dam in de watergang langs de Vollenhofsweg. De locatie is met gras begroeid en heeft een zeer vaste bodem waardoor de begroeiing het beoogde gebruik voor parkeren goed verdraagt, aangezien dit niet intensief gebeurt. Gelet hierop is het niet nodig om verharding aan te brengen. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ook niet gewenst. Rond de locatie is een dichte haag aangeplant, bestaande uit gebiedseigen beplanting, welke het zicht op de auto's voor een belangrijk deel wegneemt. Bovendien wordt de locatie vanaf de Vollenhofsweg praktisch aan het zicht onttrokken door de bebouwing en bomen die zijn aangeplant overeenkomstig het inrichtingsplan.

Locatie 3 zal alleen incidenteel worden gebruikt. De locatie is direct ontsloten vanaf de Vollenhofsweg. Ook hier is het aanbrengen van verharding niet nodig, in de ondergrond bevindt zich een oude puinverharding.

Aangezien locaties 2 en 3 niet intensief zullen worden gebruikt wordt zo vanuit landschappelijk oogpunt een goede inpassing van het parkeren mogelijk.

4.10 Watertoets

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij gemeentelijke, provinciale en regionale structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij afwijkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'.

Onderhavig project is gericht op een in pandige functieverandering. Een toename van verstening vindt niet plaats. In het plangebied en de omgeving zijn geen waterstaatwerken gesitueerd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Conclusie randvoorwaarden milieu

Uit dit hoofdstuk blijkt, dat er vanuit de relevante milieuaspecten en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig project.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

In de voorafgaande hoofdstukken zijn beleidskaders, omgevingsaspecten en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In dit hoofdstuk wordt een aantal uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan uitgewerkt.

5.1 Het plan

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Als aanvulling op dit bestemmingsplan is de gemeente voornemens door middel van partiële herzieningen van dit bestemmingsplan medewerking te verlenen aan een aantal particuliere initiatieven. Eén van deze initiatieven betreft het voorliggende plan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding, planregels en een toelichting. Van deze drie onderdelen vormen de digitale versie van de verbeelding en de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding visualiseert de bestemmingen. De planregels geven weer wat de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing is. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar bevat de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Het is daarmee de onderbouwing van de keuzes die zijn gemaakt voor de verbeelding en de regels.

5.2 Toelichting op de plansystematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de RO Standaarden 2008. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hierna wordt de indeling per bestemming toegelicht en volgt een beschrijving per bestemming.

5.2.1 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is. Hierbij kan een voorwaardelijke verplichting zijn gegeven. Een voorwaardelijke verplichting is een regeling in het bestemmingsplan waarmee de met initiatiefnemer gemaakte afspraken ten aanzien van landschappelijke inrichting en beheer zijn gewaarborgd. De gebruiksmogelijkheid van de bestemming is ingeperkt, tenzij voldaan is aan de bij de regels gevoegde inrichtingsplan.
- 2 Bouwregels
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- 3 Nadere eisen
Hierin wordt aangegeven dat het college nadere eisen kunnen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing. Nadere eisen kunnen worden gesteld in specifieke situaties waar bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of de milieusituatie in het geding zijn.
- 4 Afwijken van de bouwregels
In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.
Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basis-

regels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

- 5 Specifieke gebruiksregels
In principe moeten de gronden en de gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

5.2.2 Bestemmingen

Gemengd

Aan het perceel Vollenhofsweg 3 wordt de bestemming Gemengd toegekend. Binnen die bestemming zijn, naast een woonfunctie, de activiteiten ten behoeve van de zorg-werkboerderij en overige activiteiten als in hoofdstuk 2 beschreven toegestaan. In de gebruiksregels van de bestemming zijn de activiteiten afgebakend door middel van een maximale oppervlakte. Binnen de bestemming is ook het vestigen van een bed en breakfast mogelijk gemaakt. Omdat op het perceel een tweetal monumenten aanwezig zijn, wordt tevens de instandhouding van de bestaande monumentale of karakteristieke hoofdvorm van gebouwen nagestreefd. In verband hiermee is dan ook een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak opgenomen. Alleen hierbinnen is bebouwing toegestaan. Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwing. De bestaande maatvoering van bebouwing geldt als maximale maatvoering.

Waarde - Archeologie

Omdat alle gronden binnen het onderhavige plangebied een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemverstorende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze (dubbel)bestemming wil recht doen aan de samenhang van cultuurhistorie, landschap, bos en recreatief medegebruik van een landgoed. Daarom zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden, zoals bosschages en houtsingels.

5.3 Handhaving

In de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' worden de belangrijkste doelstellingen van handhaving weergegeven. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

Op 20 april 2010 heeft het college besloten dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening komen van de gemeente Oldebroek. De kosten voor de ruimtelijke onderbouwingen, de benodigde onderzoeken en de planschade-effecten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van planschade zal met initiatiefnemer een overeenkomst worden ondertekend. Aangezien het kostenverhaal op deze manier anderszins is verzekerd, kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. De economische uitvoerbaarheid is daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informeren omwonenden

Initiatiefnemer heeft in mei 2013, vóór de formele juridische procedure, gesprekken gevoerd met omwonenden. Van de gesprekken heeft initiatiefnemer een verslag gemaakt. Uit de verslagen komt naar voren dat omwonenden akkoord gaan met het initiatief.

6.2.2 Vooroverleg met Monumentencommissie Oldebroek

Op 4 april en 6 juni 2013 is het initiatief aan de orde geweest in de vergadering van de Monumentencommissie Oldebroek.

Op 4 april was de aangevulde ruimtelijke onderbouwing nog niet ingediend. Daardoor kon de monumentencommissie nog niet inhoudelijk op het initiatief reageren.

Op 6 juni is de ingediende aangevulde ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de monumentencommissie. Daaruit blijkt dat de door initiatiefnemer ingediende toelichting onvoldoende inzicht geeft in de cultuurhistorische waarde van het monument en de consequentie voor het monument inzake de wijziging. Voor de vergadering was initiatiefnemer ook uitgenodigd. Tijdens de vergadering heeft initiatiefnemer een toelichting gegeven op het initiatief. De gegeven toelichting is voldoende. Een aandachtspunt voor de wijziging is de verlichting, beplanting, de rasters en de wijzigingen in de lattenshuur. Als het monument één entiteit behoudt, heeft de monumentencommissie een positieve grondhouding.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het perceel Vollenhofsweg 3 niet gesplitst mag worden in meerdere percelen. Hierdoor wordt voorkomen dat het monument de entiteit/eenheid verliest.

6.2.3 Inspraak

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Om de volgende redenen is er voor gekozen om de voorontwerpfase over te slaan:

- a. Het initiatief heeft een beperkte schaal en past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- b. Het initiatief is in het voortraject besproken met de provincie (Afdeling Ruimtelijke ordening) en de Monumentencommissie Oldebroek;
- c. In mei 2013 heeft initiatiefnemer op informele wijze omwonenden door middel van gesprekken op de hoogte gesteld. Daaruit blijkt dat er vanuit omwonenden draagvlak is voor het initiatief;
- d. Initiatiefnemer heeft een akkoordverklaring van de landgoedeigenaar voor het initiatief overlegd.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

7.1 Algemeen

Voor dit project heeft in 2011 een eerdere versie van het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Op dat bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De procedure is in vervolg daarop gestaakt. Met het onderhavige plan wordt de procedure hervat, waarbij is gekozen opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De indieners van de zienswijzen zijn hierover ingelicht.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Vollenhofsweg 3' tijdens de procedure toegezonden aan de volgende ketenpartners:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap);
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Vallei en Veluwe;

7.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Vollenhofsweg 3' heeft vanaf 9 oktober 2013 tot en met 19 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.