

Titel: Herberg Morren, Oostendorperstraatweg 65 te Oosterwolde

Datum: 14 maart 2013

1 Inleiding

Boerderij en Landschap wenst op het perceel Oostendorperstraatweg 65 in Oosterwolde een ontwikkeling te realiseren gericht op de functies zorg en recreatie. Het perceel is ook bekend als boerderij Groot Essen en is een gemeentelijk monument. Het huidige gebruik is wonen en 'rustpunt' in een recreatieve route. Dit gebruik blijft in stand.

De ontwikkeling richt zich in hoofdzaak op zorg in combinatie met de huidige functies wonen en 'rustpunt'. Op basis van de functie zorg worden diverse nevenactiviteiten geëxploiteerd. Initiatiefnemer doet dit in samenwerking met re-integratiebedrijven en zorginstellingen. Het gaat om dagbesteding van mensen met een arbeidsbeperking, die onder begeleiding niet-bedrijfsmatige activiteiten uitvoeren zoals houtbewerking, tuinieren en agrarische ondersteuning. Daarnaast voeren zij praktische werkzaamheden uit ten behoeve van kleinschalige bijeenkomsten in de boerderij en diverse nevenactiviteiten in de schuur; zijnde workshops en tentoonstellingen, dagevenementen, startpunt voor toeristische routes, kleinschalige detailhandel voor streekeigen en ter plaatse bereide producten en de mogelijkheid tot het nuttigen van die producten. Het gaat om dagactiviteiten die aansluiten op het schaalniveau van het gebied.

Doel is op basis van een rendabele exploitatie te komen tot een lokaal gedragen brede maatschappelijke ontwikkeling met instandhouding van het monument. De beoogde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de realisatie mogelijk te maken met het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid sub c / artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 Wabo. Hierin is een beleidsmatige en ruimtelijk-stedebouwkundige afweging verwoord.

 **GEMEENTE OOSTEDORP**
Bijlage: Ingekomen: Paraaf:

14 MRT 2013

Behoort bij [dossier] [besluit]

02 69 20 1 2 00 587

2 Plangebied

2.1 Beschrijving

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Oosterwolde en is kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie AE, nummer 488. In onderstaande figuur is de situering weergegeven. Oosterwolde is een klein kerkdorp in het landelijke gebied. Het landelijke karakter wordt in steeds mindere mate bepaald door de landbouw. Kenmerkend is de hechte sociale structuur, die tot uiting komt in de sociale en culturele activiteiten in het dorp. De sociale samenhang en maatschappelijke functies in het dorp, dragen bij aan de leefbaarheid op het platteland. Reguliere middenstand is de afgelopen jaren goeddeels verdwenen.



Ten noordwesten van het perceel is aansluitend het landgoed Morren gelegen. Deze buitenplaats is met landhuis, boerderijen en grafkelder aangewezen als Rijksmonument. Het complex is representatief voor een buitenplaats met bijbehorend park in de Engelse landschapsstijl.

2.2 Situatie

Het perceel was voorheen in gebruik als een gemengd agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf bestond uit melkkoeien en een kuikenmesterij. Enige jaren geleden is het bedrijf gestopt met de agrarische activiteiten en heeft functieverandering plaatsgevonden (Ruimte voor Ruimteregeling). De schuren die gebruikt werden voor de kuikenmesterij, zijn afgebroken (totaal 1590 m³) en daarvoor in de plaats is een burgerwoning gebouwd op circa 70 meter afstand van het perceel. De boerderij heeft thans een woonfunctie en in de hoge kapschuur is een 'rustpunt' ten behoeve van een recreatieve route gesitueerd.

De monumentale woning die omstreeks 1875 is gebouwd, is een authentieke monumentale T-boerderij en grenst aan het beschermde landgoed "Morren". Deze boerderij staat op de monumentenlijst en is verbouwd tot woning, waarbij het oorspronkelijke boerderij aanzicht niet is aangetast. De boerderij is in architectuurhistorisch opzicht beschermingswaardig als een representatief voorbeeld van een T-boerderij, waarvan het oorspronkelijke karakter bijzonder goed bewaard is gebleven in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

2.3 Het plan

Het plan voorziet in een brede maatschappelijke ontwikkeling op basis van zorg. Een dergelijke functie draagt bij aan de leefbaarheid op het platteland en creëert een recreatieve meerwaarde (beleving, ontspanning) voor de kern Oosterwolde. Het plan levert daarmee een bijdrage aan het gemeentelijk beleid voor het vinden van nieuwe economische dragers en het versterken van het toeristisch-recreatieve product en het rijksbeleid aangaande de vermaatschappelijking van de landbouw. Gezien de monumentale uitstraling en het beoogde gebruik is gekozen voor de term 'zorgherberg'.

Voor het gebruik en indeling van de gebouwen wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegde tekeningen. Concreet worden de boerderij en schuur gebruikt voor zorgactiviteiten in de vorm van dagopvang. Cliënten

voeren niet-bedrijfsmatige activiteiten uit zoals houtbewerking, tuinieren en agrarische ondersteuning. De verdieping van de boerderij kan wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning door een cliënt. In de schuur is ook een ruimte ingericht voor zelfstandige bewoning, dan wel voor bezoek van familie/verzorgers van cliënten die hier enkele dagen verblijven. De boerderij is geschikt voor kleinschalige bijeenkomsten van groepen (tot 16 personen), bijvoorbeeld van de zorginstelling of initiatieven uit de buurt.

Op termijn is met een brede maatschappelijke ontwikkeling op basis van zorg beoogd een mix van mogelijke activiteiten en functies, uitgevoerd (onder begeleiding) door cliënten van re-integratie of zorginstellingen. Deze mix kan bestaan uit:

- workshops, tentoonstellingen en exposities;
- landwinkel: verkoop van ter plaatse bereide en (agrarische) streekproducten;
- mogelijkheid tot het nuttigen van deze producten;
- kleinschalige bijeenkomsten;
- dagevenementen en rondleidingen;
- startpunt en informatie recreatieve routes;
- arrangementen en recreatieve diensten;
- educatieruimte voor maatschappelijke organisaties.

Het gaat om dagactiviteiten die aansluiten op het schaalniveau van het gebied. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van genoemde functies is niet mogelijk, zodat het kleinschalig karakter gewaarborgd is. Workshops, tentoonstellingen, etc. en recreatieve voorzieningen zoals een wandelpad aansluitend op het landgoed Morren hebben, gezien de omvang van de accommodatie en huidige toeristische stroom, maar een beperkte aantrekkende werking van mensen tot gevolg. Voor het plan is een goede inrichting en uitstraling van belang, rekening houdend met de oude waarden van de boerderij in relatie met de directe omgeving. Een goede samenhang met sfeervol karakter draagt bij aan een gezonde exploitatie. Met de nieuwe invulling van de boerderij met de bijhorende schuur, blijft de monumentale waarde in stand en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

In een bijlage is een indicatieve inrichting opgenomen. De oude waarden worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld of versterkt. Het terrein om de monumentale boerderij wordt in oude luister hersteld door de aanleg van een ruime tuin aansluitend aan de voorgevel met vakken hortensia's omringd door buxushagen met een rabarbervak. Verder hoort bij zo'n oude boerderij een moes- en kruidentuin en een vak voor klein fruit. Het parkeren is gecamoufleerd achter beukenhagen van verschillende hoogtes. De verharding van deze parkeerplaats is zoveel mogelijk uitgevoerd in (half)open verharding. Aan de noordoost zijde van het perceel wordt een houtwal aangelegd van streekeigen materialen, zoals esdoorn, els, krent, berk, meidoorn, kardinaalshoed, sleedoorn, inlandse eik, wegedoorn, lijsterbes en gelderse roos. Met een wandelpad wordt aangesloten op het landgoed Morren. Langs de Oostendorperstraatweg ter hoogte van de schuur worden leilinden geplant en tegen de muren druivenstruiken en doornloze braamstruiken. Dit geldt met name voor de oostelijke grijze muur van de voormalige veeschuur. Door de aanplant met druivenstruiken en doornloze braamstruiken ontstaat een aanzienlijke kwalitatieve verbetering.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" een bestemming Wonen - 3 en Agrarisch - 2. De boerderij is specifiek aangeduid als monument. Binnen de woonbestemming zijn de gronden bestemd voor woningen, een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Toegestaan zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met de daarbij behorende andere werken, bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, cultuurgrond, erven terreinen en tuinen. De gronden met de agrarische bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik zonder bebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het nationale beleid dat zich richt op een leefbaar, vitaal en duurzaam platteland is neergelegd in de in 2004 gepresenteerde Nota Ruimte (NR) en Agenda voor een Vitaal Platteland (AVP). Om de hierin aangegeven doelstellingen concreet uit te werken heeft het Rijk, als onderdeel van het AVP, het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP2) opgesteld. Vanaf 2007 is er een nieuwe Europese verordening voor plattelandontwikkeling van kracht voor de periode 2007-2013, waarvan het Plattelandsontwikkelingsprogramma (POP2) de Nederlandse uitwerking is.

In de NR zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de NR worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De NR heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

In de NR en het MJP2 stuurt het rijk actief aan op ontwikkelingsplanologie om ruimtelijke kwaliteit meer en beter te realiseren. Door nieuwe financieringsstructuren van plattelandsgelden (POP2) verandert de rol van de gemeenten om naast het planologisch beleid voor het buitengebied ook de uitvoering van nieuw plattelandsbeleid op te pakken. Recente inzichten laten zien dat mensen op het platteland in het algemeen goed in staat zijn om het platteland vitaal te houden. De belangrijkste beleidsopgaven hebben dan ook niet zozeer te maken met het wegwerken van grote problemen of achterstanden, maar eerder met het benutten van kansen die het platteland biedt:

- Het ondersteunen en waar nodig versterken van de sociale en culturele infrastructuur met name door het uitwisselen van kennis;
- Het versterken van een brede economische basis door onder andere stimuleren van 'passende' economische ontwikkelingen en het bevorderen van gebiedsgerichte innovaties met economische meerwaarde;
- Het versterken van burgerbetrokkenheid en deelname van burgers bij opstellen en uitvoering van beleid.

Het fundamentele uitgangspunt dat initiatiefnemers en ondernemers zelf aan zet zijn, laat onverlet dat zij waar nodig en mogelijk daartoe wél in staat gesteld moeten worden. Het is aan de verschillende overheden om de randvoorwaarden te creëren waarbinnen burgers hun verantwoordelijkheid kunnen nemen. Het Rijk ziet daarbij een eerste beleidsverantwoordelijkheid weggelegd voor provincies (regierol) en gemeenten.

3.2 Provinciaal beleid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland "Kansen voor de regio's" uit 2005 de status van structuurvisie gekregen. In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005 - 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Hierbij gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;

- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Het plan ligt in een gebied wat door de provincie is aangeduid als Waardevol landschap. Deze gebieden hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en te versterken. Voor de waardevolle landschappen geldt, met inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied, een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Het provinciaal beleid bouwt voort op de regionale visie (zie 3.3), waarin hergebruik van gebouwen gekoppeld is aan instandhouding dan wel verbetering van het buitengebied.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Streekplanuitwerking functieverandering

Hoewel met het verlenen van een omgevingsvergunning geen bestemmingswijziging wordt gerealiseerd, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan het functieveranderingbeleid van de gemeente.

Functieverandering naar werken: Vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen worden benut voor niet-agrarische bedrijvigheid. Niet-agrarische activiteiten ondersteunen de leefbaarheid van het landelijk gebied. In het algemeen vindt functieverandering naar werken plaats in leegstaande vrijgekomen gebouwen. Mogelijke vormen van niet-agrarische bedrijvigheid zijn kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid, recreatie, (binnen)opslag, etc.

Algemene regeling in Waardevol Landschap: Is alleen mogelijk voor kleinschalige woon-werkcombinaties, kleinschalige vormen van natuur en landschapsbeheer en -educatie tot een oppervlakte van 500 m². Aan activiteiten voor recreatie en zorg worden ruimere mogelijkheden geboden, deze zijn toegestaan tot een max. oppervlakte van 1000 m². Recreatie en zorg zijn van belang voor de leefbaarheid van het gebied en speerpunt van beleid. Alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

In zoekzones landschappelijke versterking geldt: sociale, culturele, kunstzinnige, medische therapeutische, algemeen maatschappelijk en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied)functies. Er geldt een maximum van 1000 m².

Algemene voorwaarden bij functieverandering:

- geen nadelige gevolgen voorwaarden en functies in de omgeving;
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- toets aan gemeentelijk beleid (o.a. welstand);
- bedrijfswoning moet worden gehandhaafd.

Het beoogd gebruik past binnen de ambities van het functieveranderingbeleid en belemmert de doelstellingen niet. In hoofdstuk 4 is getoetst aan milieuhygenische en omgevingsfactoren.

Visie zoekzone landschappelijke versterking

Het plangebied ligt binnen de aanduiding "Landschappelijke versterking". In die zone zijn de landschappelijke kwaliteiten gericht op het behoud en de ontwikkeling van houtwallen en lanen langs de lange opstreckende kavellijnen. Centraal in de zone is het landgoed Morren gelegen. Binnen deze zone bestaat naast het functieveranderingbeleid de mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe erven en landgoederen. Nieuwe erven zijn binnen de spelregels mogelijk in de eerder genoemde lintstructuren en sluiten daarmee aan bij de oorspronkelijke patronen. Transformatie van bestaande erven vanuit dit beleid is mogelijk. Hiermee wordt immers een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht.

Het beoogd gebruik wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De locatie is gelegen langs een bestaand lint (Oostendorperstraatweg). Er is sprake van transformatie (omvorming) van een bestaand erf. Ter versterking worden nieuwe houtwallen aangelegd, een moestuin en kruidentuin en een boomgaard gerealiseerd. Voor een overzicht wordt verwezen naar het inrichtingsplan.

Recreatie en toerisme

De ontwikkeling draagt bij aan het mogelijkheden tot recreatie en toerisme in de gemeente Oldebroek. Een direct effect is bijvoorbeeld een leuke stop tijdens een fiets- of wandeltocht in combinatie met het landgoed Morren. In

de gemeente zijn weinig slechtweer voorzieningen om een dagje uit te gaan. In de toekomstvisie Oldebroek 2030 wordt dan ook speciaal aandacht gevraagd voor extra slechtweer voorzieningen. De diverse activiteiten kunnen gedurende het gehele jaar uitgeoefend worden. Dit betekent een jaarrond impuls voor de lokale economie.

Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

De ontwikkelingen die zich in het buitengebied voordoen (teruggang van de landbouw, behoefte aan nieuwe economische dragers, toename van recreatie en toerisme, bescherming van de natuur, landschap en cultuurhistorie en toenemende woonfunctie) zullen op een juiste manier in het landschap ingepast moeten worden. Er wordt gekozen voor behoud in combinatie met het onder voorwaarden mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Het LOP bevat het kader voor de invulling van het 'ja mits' beleid voor de provinciale categorie Waardevol landschap.

Het hoofddoel van het LOP is gericht op het versterken van de bestaande waarden van het Oldebroeker landschap met haar deelgebieden. Vooral de ruimtelijke structuren moeten geaccentueerd worden, zodat de verschillende landschappen van de gemeente herkenbaar en "leesbaar" worden. De wisselwerking moet ook leiden tot een versterking van de economische draagkracht van het platteland. Ruimte geven voor nieuwe functies die met oog voor kwaliteit worden ingepast. In het LOP zijn uitwerkingen opgesomd die passend zijn binnen de visie ontwikkeling met kwaliteit. Een van de elementen luidt: het bevorderen van ambachtelijke bedrijvigheid, zoals grondgebonden landbouw en kleinschalige recreatie maar ook ruimte voor ruimteregelingen op plaatsen waar deze bij kunnen dragen aan de verbetering van het landschap.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling past binnen de ambities en draagt bij aan de doelstellingen van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het beoogd gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid sub c / artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 Wabo is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

4 Milieuhygiene en omgevingswaarden

4.1 Bodem

Nieuwe functies moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. In de Wet bodembescherming is bepaald dat wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij gebruikt kan worden door die functie. Een bodemonderzoek moet aantonen of de bodemkwaliteit geen belemmering is voor het beoogd gebruik. De gemeente kan ontheffing verlenen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek, indien op basis van de bodemkwaliteitskaart en uit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is. Aan deze ontheffing zit wel een risico, beide instrumenten geven namelijk inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als verondersteld mag worden. Met het toepassen van een ontheffing zijn mogelijke kosten (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van initiatiefnemer.

Het plan betreft een in pandige verbouwing, waarbij het buitenterrein bestaat uit grasland en een deel in het verleden is gebruikt voor moestuin. Uit vooronderzoek komt naar voren dat op het terrein geen ondergrondse opslagtank aanwezig is of is verwijderd, geen demping of ophoging heeft plaatsgevonden en geen sloopafval in de bodem zit. Op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart uit 2011 is de locatie aangeduid met AW2000 (onverdacht).

Op basis van het bovenstaande is nader onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit de bodemgesteldheid zijn er naar verwachting geen risico's voor mens en milieu en zijn er geen beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik.

4.2 Geluid

De aanwezige boerderij betreft een bestaande situatie. Omgekeerd voorziet dit plan niet in de toevoeging van geluidsbronnen in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1.2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De verkeersaantrekkende werking vanwege de nieuwe functie zal licht toenemen, maar zal zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter vergelijking een woningbouwproject tot 1500 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit zal ook in de toekomstige jaren het geval zijn, omdat de luchtkwaliteit zal verbeteren als gevolg van bronmaatregelen zoals schonere motoren. Ter plaatse worden de grenzen voor luchtkwaliteit niet overschreden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven of andere bedrijven die belemmerd kunnen worden in hun mogelijkheden. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, Eekterweg 39, ligt op circa 250 meter vanaf de zorgherberg. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) geldt voor de beoogde functie een richtafstand van 10 meter naar gevoelige omliggende functies. De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijnde woningen liggen op een grotere afstand dan 10 meter.

4.5 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn er geen plaatsgebonden risicocontouren of ondergrondse buisleidingen aanwezig in of nabij het plangebied. De Oostendorperstraatweg is geen onderdeel van de routing gevaarlijke stoffen. Dit plan leidt niet tot problemen met betrekking tot het plaatsgebonden en groepsrisico.

4.6 Ecologie

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De huidige wet is vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Hiertoe is door Ecogroen advies een quickscan natuurtoets (projectcode 11-282, datum 15 augustus 2011) uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage toegevoegd. Het resultaat is als volgt:

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Er wordt geen schade aan vaste verblijfplaatsen, vlieg- en/of jachtroutes van vleermuizen verwacht;
- Het onderzoeksgebied fungeert vermoedelijk als foerageergebied voor enkele vleermuissoorten maar zal deze functie ook na realisatie van de plannen behouden;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- Er zijn diverse algemene broedvogels aanwezig en te verwachten in bos en struweel. Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten in het plangebied waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn;
- Wegens het ontbreken van permanent oppervlaktewater is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel kunnen algemene en laag beschermde amfibieën als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander overwinteren in de strooisellaag onder beplanting. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet in het plangebied verwacht;
- Reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

In het kader van de Flora- en Faunawet is geen ontheffing noodzakelijk. Bij het in gebruik nemen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Flora- en Faunawetgeving.

Natuurbeschermingswet

In of nabij beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten van Gelderland, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Op de locatie worden geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verwacht. Externe effecten op het meest nabij gelegen natuurgebied zijn eveneens niet te verwachten vanwege de grote afstand.

4.7 Archeologie

Het betreffende gebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden zoals weergegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming aangeduid als 'waarde archeologie 2'. Hierbij geldt dat een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer werkzaamheden plaatsvinden op meer dan 50 cm in de grond. De ontwikkeling voorziet niet in roering van de grond, zodat eventuele archeologische resten bewaard blijven. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Verkeer

Voor parkeren in het buitengebied geldt het principe dat het op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het inrichtingsplan voorziet hierin. Gelet op het kleinschalig karakter is de verwachte verkeersaantrekkende werking niet groot. De bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit. Wel moet worden voorkomen dat er geparkeerd gaat worden langs de Oostendorperstraatweg. Hiervoor zijn in het inrichtingsplan maatregelen genomen door de aanplant van heggen en bomen in de vorm van leilinden.

4.9 Water

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets (www.dewatertoets.nl) ontwikkeld. De watertoets biedt inzicht in de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en de omgeving. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Het perceel behoudt hoofdzakelijk de agrarische functie en er wordt geen verharding toegevoegd. Uitzondering zijn parkeerplaatsen, hier wordt (half)open verharding toegepast. Aan de oppervlakte van de opstallen verandert niets. Dit heeft geen gevolgen voor de infiltratie van het hemelwater. Op basis van de watertoets zijn er geen waterhuishoudkundige doelstellingen in het geding. Het aspect water is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 inspraak en overleg

De gemeente is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen met toepassing van een procedure ex artikel 2.1, eerste lid sub c / art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo (omgevingsvergunning). Op grond van artikel 3.10 Wabo is bij het doorlopen van deze procedure, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Volgens artikel 3.10 Wabo dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd, hetgeen onder andere inhoudt dat een ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen tegen het voorgenomen besluit inbrengen.

In artikel 6.18 van het Besluit Omgevingsrecht staat dat voor dit project artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Geconcludeerd is dat, gelet op de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, het landelijk, provinciaal en waterschapsbelang niet van wezenlijke aard is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is in eigendom van Boerderij en Landschap, de beoogde ontwikkeling gebeurt op eigen initiatief. Het plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden. Voor eventuele planschade zal een overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

6. Conclusie

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing is een zorgherberg op het perceel Oostendorperstraatweg 65 in Oosterwolde niet in strijd met het beleid, voldoet het aan een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar.