

Gemeente Oldebroek

Reesweg 18 Oosterwolde

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2017

Kenmerk 0269-08-T01
Projectnummer 0269-08

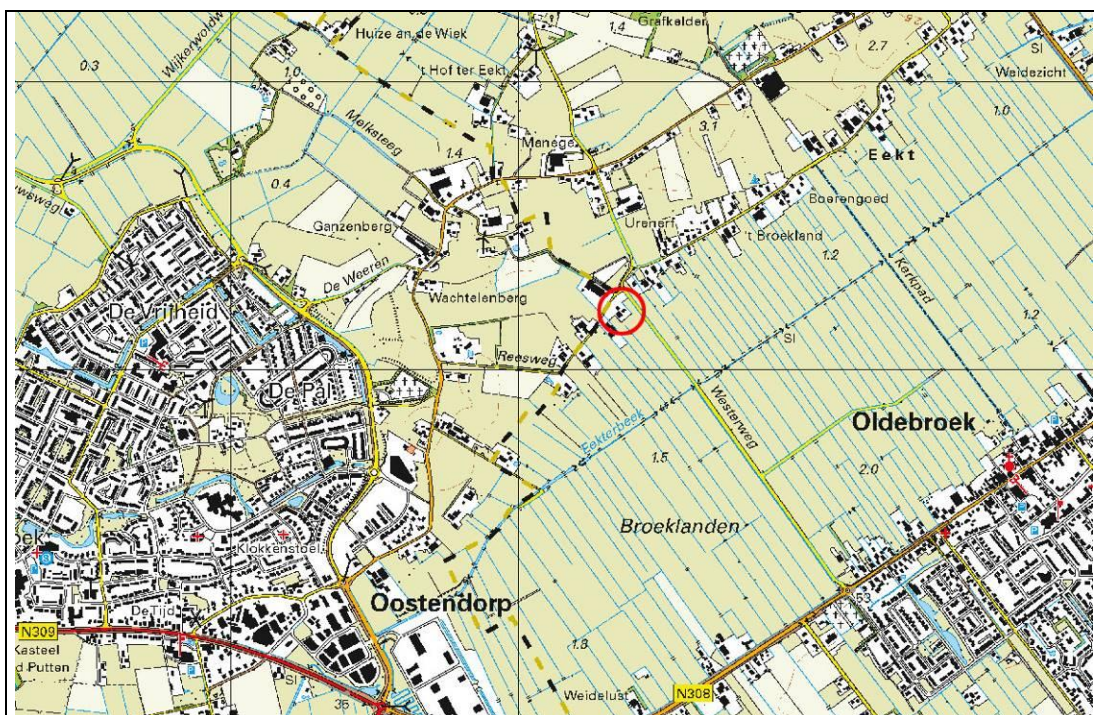
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Bestemmingsplan	4
2.4.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	10
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek	13
3.3.2.	Toekomstvisie 2030	14
4.	Onderzoek	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Natuur	15
4.3.	Luchtkwaliteit	16
4.4.	Akoestiek	16
4.5.	Bodem	17
4.6.	Externe veiligheid	17
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.8.	Kabels en leidingen	21
4.9.	Water	21
4.10.	Archeologie	22
4.11.	Vormvrije mer-beoordeling	22
5.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	24
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.	Conclusie	25

1. Inleiding

De eigenaar van de woonboerderij aan de Reesweg 18 in Oosterwolde heeft het voornemen om op dit perceel een zogenaamd combigebouw te bouwen ten behoeve van vrijgevestigde psychologenpraktijk 'Triade', waar professionele, doelgerichte en betrokken hulp verleend wordt op Bijbelse grondslag.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2007 dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Oldebroek is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Agrarisch - 1" en "Wonen - 1". Het bouwplan is strijdig met beide bestemmingen, omdat het gevraagde gebruik van zorg en het bouwen van een bijgebouw groter dan 100 m² en daarbij behorende terreininrichting niet zijn toegestaan volgens de bouwregels en gebruiksregels van die bestemmingen.

In antwoord op het principeverzoek van initiatiefnemer van 5 juli 2015 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek in hun brief van 27 januari 2016 geantwoord, dat zij bereid zijn om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Voor die procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze rapportage omvat die ruimtelijke onderbouwing.

2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Het reliëf en de bodem van het Oldebroeker landschap zijn voornamelijk tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, ontstaan. In die periode is de stuwwal van de Veluwe gevormd, doordat het landijs zand, grind en stenen voor zich uitschoof en opstuwde tot wallen. Het landschap van de gemeente Oldebroek kent relatief grote verschillen in zijn hoogteligging. De noordelijk gelegen polders liggen rond de hoogte van de zeespiegel en gedeeltelijk zelfs lager. Op de Veluwe in het zuiden trekt het reliëf op tot 60 meter boven NAP. Na het smelten van het ijs zijn de stuwwal met de hoge zandgronden en de dekzandgebieden met de lagere zandgronden blijven liggen. Aan de rand van de stuwwal waar het smeltwater niet afstroomde maar langzaam infiltreerde, heeft zich een smeltwaterterras gevormd. Waar het water wel kon wegstromen, ontstonden nieuwe tracés voor rivieren en beken. Wind en water hebben zanden uit de stuwwal meegenomen en op lagere plaatsen het dekzandgebied opnieuw gevormd met brede lage beekvalleien en de hogere dekzandruggen.

Later in het Weichselien zijn de dekzandlandschappen ontstaan. Ze komen voornamelijk voor in de vorm van min of meer evenwijdige ruggen, die ongeveer noordoost-zuidwest lopen.

Van oudsher hebben mensen zich bij voorkeur gevestigd op locaties die op de overgang van droog naar nat en van hoog naar laag liggen. Zo liggen de woonplaatsen en buurtschappen Hattemerbroek, Wezep, Oosterwolde, Mulligen en Bovenveen als een kralensnoer aan de noordrand van de huidige bossen. De drogere gronden werden gebruikt als akkers, de lagere zandgronden als weiland en de veengronden als hooiland.

Ook de Reesweg en de Eekterweg die de noordoostgrens van Polder Oldebroek vormen, liggen op zo'n zandrug waar van oudsher verspreid liggende boerderijen staan. De agrarische erven worden omsloten door erfbeplanting in de vorm van boomsingels, houtwallen en solitaire bomen. De zandrug rondom Oosterwolde staat hierdoor in sterk contrast met de polder. De polder vormt een open gebied met een slagenverkaveling die loodrecht op de wegenstructuur staat. Zoals in afbeelding 2 is te zien, ligt het perceel Reesweg 18 op de rand van de zandrug en de polder. Uit de bodemkaart Nederland blijkt dat de Reesweg ter plaatse op de grens van Enkeerd- en Veengronden ligt. Het plangebied bestaat uit veen (Veraarde bovengrond op veen op zand).

In 1872 was op het perceel al bebouwing aanwezig. Sinds 1916 staat ook de Westerweg richting Oldebroek, dan nog als onverharde weg, op de topografische kaart.

stal. Opvallend is dat de boerderij gericht is naar de polder en dus met de achterzijde richting de Reesweg staat.

Tussen de boerderij en de Westerweg staat een voormalige kippenschuur. Achter de boerderij staat een oude Veluwe schuur (hout), die momenteel wordt gebruikt voor de stalling van paarden. Zowel de stenen als de houten schuur hebben een matig bouwkundige kwaliteit en zijn uit cultuurhistorische perspectief niet als waardevol aan te merken. Tussen de houten schuur en de Reesweg ligt een onverlichte paardenbak nabij de kruising met de Westerweg.

Afbeelding 3: Aanzicht Reesweg 18 vanaf de Westerweg.



2.3. Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2007 dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Oldebroek is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Agrarisch - 1" en "Wonen - 1". Het bouwplan is strijdig met beide bestemmingen, omdat het gevraagde gebruik van zorg en het bouwen van een bijgebouw groter dan 100 m² en daarbij behorende terreininrichting niet zijn toegestaan volgens de bouwregels en gebruiksregels van die bestemmingen. Het bestemmingsplan bevat daarnaast een aantal afwijkingsbevoegdheden (destijds nog ontheffingsbevoegdheden genoemd) die het mogelijk maken op het areaal aan bijgebouwen, onder een aantal voorwaarden, te vergroten tot 200 m². Voor het combigebouw kan van deze afwijkingsbevoegdheden geen gebruik worden gemaakt, omdat de oppervlakte van het combigebouw 291 m² bedraagt.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op grond van deze dubbelbestemming is bij bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek noodzakelijk tenzij de opper-

vlakke kleiner is dan 100 m² of indien de graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 50 cm. Gelet op de totale omvang van uw bouwplannen is dit archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 4: Fragment bestemmingsplankaart.



2.4. Toekomstige situatie

De eigenaar van het perceel heeft een therapie- en coachingspraktijk waarvoor paarden worden gebruikt. Paarden zijn vanuit hun aard zeer geschikt om een rol te vervullen in therapie- en coachingstrajecten. Ze lezen niet zozeer wat wij 'zeggen', maar reageren volledig op dat wat wij (bewust of onbewust) bedoelen. Hiervoor zijn maximaal 8 cliënten per dag in de praktijk aanwezig. De eigenaar heeft het voornemen om voor de uitoefening van de praktijk een combigebouw te bouwen, dat zowel voor het geven van de therapie wordt gebruikt als voor het stallen van de paarden.

Afbeelding 5: Indicatieve gevelaanzichten combigebouw.



De houten schuur en de stenen kippenschuur op het perceel zijn in een bouwkundig slechte staat en zullen worden gesloopt. Aan de noordwestzijde van het perceel zal het combigebouw als nieuw bijgebouw bij de boerderij worden gerealiseerd. De begane grond zal voornamelijk ten behoeve van de paarden worden gebruikt. Op die begane grond komt onder meer een aantal paarden- en veulenboxen, stalruimtes, een zadelkamer, een werkplaats en een spreekkamer. Op de verdieping wordt een groepsruimte, een pantry en een rustruimte voor cliënten gerealiseerd. Daarnaast zal bij de woning een tuinhuis worden gebouwd. Dit tuinhuis wordt gesitueerd in de bestemming "Wonen-1" en past (De oppervlakte is <100m²) binnen de bouwregels van die bestemming.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie (indicatief).



De architectuur van het combigebouw refereert in de massaopbouw en in het materiaalgebruik aan een wagenloods. Het combigebouw krijgt een asymmetrische kap met een flauwe dakhelling. Het lage deel van het gebouw met de paardenboxen ligt aan de zuidwestzijde tussen de woningen op Reesweg 16 en 18, terwijl het hoge deel met de te openen deuren naar de Reesweg gericht is. De gevels bestaan uit materialen die ook voor agrarische opstallen worden gebruikt: sandwichpanelen, betonelementen en houten verticale gevelbekleding. Het dak bestaat eveneens uit sandwichpanelen.

Uitgangspunt van de landschappelijke inrichting is het karakter van het boerenerf te behouden en dit landschappelijk te versterken. Omdat het nieuwe bijgebouw aan de rand van het landelijk

gebied is gesitueerd, is hiervoor ten behoeve van de landschappelijke inpassing een landschapsinpassingsplan¹ vervaardigd.

Het inrichtingsplan is afgestemd op het LOP van de gemeente Oldebroek en resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting. In afbeelding 7 is een inrichtingsvoorstel gedaan, dat bestaat uit de volgende landschapselementen:

- Knip- en scheerheggen;
- Solitaire bomen ;
- Knotbomenrij;
- Hoogstamboomgaard.

Afbeelding 7: Landschapsinpassingsplan.



De nieuwe schuur zal door middel een flinke groen strook worden ingepast. De zware eiken in deze opstand blijven behouden. Het is wenselijk om de populier in de opstand te kappen, zo krijgen de eiken meer ruimte. Door de opstand wat uit te dunnen (verwijderen van enkele fijnsparrren en kwijnende eiken (< 20 cm dbh)) ontstaat er meer ruimte en licht voor de ontwikkeling van een struiklaag. De struiklaag zorgt voor de inpassing van de nieuwe schuur. De schuur is zo gesitueerd dat alle bestaande grote eiken behouden kunnen blijven en de schuur achter het hoofdgebouw gesitueerd wordt (zo blijft het karakter van het boeren erf behouden). Wel is wenselijk om de eik kort op de nieuw te bouwen schuur op te kronen (de onderste 3 zuid georiënteerde takken verwijderen).

¹ Stichting Landschapsbeheer Gelderland, Landschappelijke inpassing Reesweg 18 Oosterwolde, Rozendaal, maart 2017

Het erf zal in oostelijke richting een vrij open karakter houden (dit sluit aan op de karakteristieken van het veenpolderlandschap). De randen van het erf zijn deels al aangekleed met beuken- en meidoornhagen. Aan de voorzijde en oostzijde staan enkele laagstammen, deze worden aangevuld met enkele hoogstam fruitbomen, zodat er aan de oostzijde een boomgaardje ontstaat. Langs de oostelijke kavelgrens worden een aantal knotbomen geplant, de open structuur van het achterliggende landschap blijft op deze manier behouden. Enkele solitaire bomen zorgen voor inpassing van gebouwen en geven structuur en gelaagdheid op en rond het erf.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op bebouwingsmogelijkheden van individuele woonpercelen waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Uit paragraaf 4.10 blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden. De te slopen erfbebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol. Het bouwkundig erfgoed wordt niet aangetast door de realisatie van het combigebouw. Door de landschappelijke inpassing zal er evenmin een aantasting van het cultuurlandschap plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft de planontwikkeling daarom geen negatieve invloed.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht.

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie gewijzigd. De wijzigingen hebben enkel betrekking op het aanpassen van de terminologie in de omgevingsvisie op de Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden.

De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische

kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: Ladder voor duurzame verstedelijking.

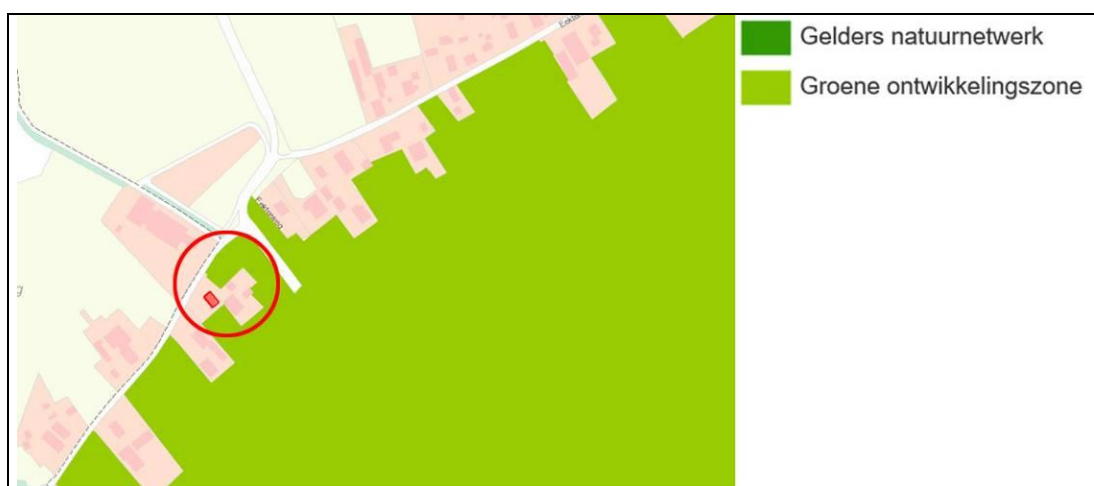


In dit geval is sprake van een bestaande praktijk. Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. De praktijk functioneert op dit moment goed en is door het gebruik van paarden ten behoeve van therapie gelieerd aan het buitengebied. De behoefte is hiermee aangetoond. Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de ligging in het bebouwingslint langs de Reesweg maakt het perceel uit van het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het Bor. Bovendien blijkt uit jurisprudentie (ABRS 201306183/1/R3) dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel

1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van het Bro. De hoeveelheid bebouwing is in dit geval veel kleiner. Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

In de Omgevingsvisie is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN. De gronden rondom het perceel maken wel deel uit van de GO. De bouwlocatie ligt echter buiten die GO.

Afbeelding 9: Fragment kaart Natuur van Omgevingsvisie Gelderland.



3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd. Zo wordt er onder meer een paragraaf 'natuur' toegevoegd waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van soorten, de faunabeheereenheid, wildbeheereenheden, faunabeheerplannen, houtopstanden en beweiden en bemesten.

Op de kaart 'regels landschap' is het plangebied aangeduid als gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op grond van artikel 2.7.4.2, maakt een bestemmingsplan in dit gebied ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt door middel van een regel in de verordening die bepaalt dat allen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

Het plangebied behoort in het Nationaal Landschap Veluwe tot het deelgebied Oosterwolde – Oldebroek. Kenmerkend voor dit deelgebied is onder meer de gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde. De smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkeveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied. Het dekzand en het omringende veen- en kleigebied verschillen in de verkeveling, respectievelijk onregelmatig blokvormig en strookvormig, en in de bebouwing, respectievelijk relatief dicht en relatief dun. De realisatie van het combigebouw, tussen de boerderij en de boomsingel langs de Reesweg is niet van invloed op dit karakteristieke verkevelingspatroon.

De planlocatie heeft op de kaarten behorende bij de verordening geen specifieke aanduidingen.

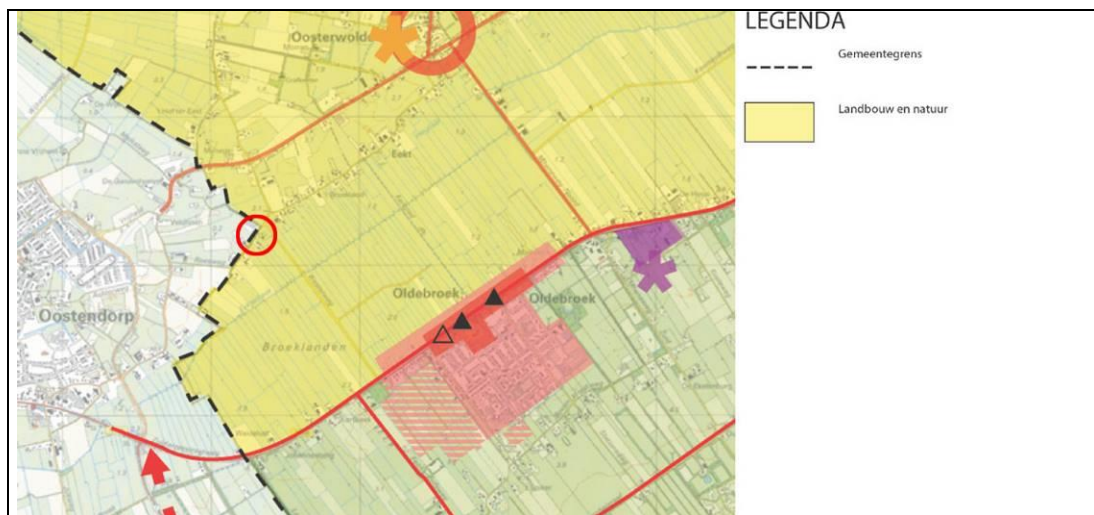
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In de structuurvisie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie 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. De gemeente Oldebroek wil haar eigen identiteit bewaren. Oldebroek is een aantrekkelijke woongemeente met een prachtig buitengebied. Dat moet het over dertig jaar nog steeds zijn. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan. De structuurvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

Op de kaart van de structuurvisie is het plan aangeduid als 'landbouw en natuur'. Oldebroek heeft een mooi buitengebied met een grote landschappelijke diversiteit. Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten te bewaren. De mogelijkheden voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing zijn daarom beperkt. In de polders is en blijft de landbouw (de melk-/rundveehouderij) de belangrijkste functie, in combinatie met het behoud van het karakteristieke open landschap. Ook in het buitengebied is het toegestaan een aan huis gebonden beroep te vestigen. Deze activiteit dient echter wat betreft maat en schaal ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie en bij te dragen aan de agrarische danwel toeristisch aantrekkelijke uitstraling van het gebied. Doordat de psychologenpraktijk paarden gebruikt voor de therapie is dit een beroep aan huis dat past binnen deze uitgangspunten.

Afbeelding 10: Fragment Structuurvisieplankaart.



3.3.2. Toekomstvisie 2030

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oldebroek 2030, met als ondertitel Oldebroek: Natuurlijk Dynamisch vastgesteld. De visie omvat een strategische koers voor de toekomst. De toekomstvisie geeft een beeld van de toekomst en beschrijft een route om dit beeld ook te realiseren. Nadat de toekomstvisie is vastgesteld kan een uitvoeringsprogramma worden uitgewerkt, waarin de doelstellingen van de toekomstvisie nader zijn uitgewerkt. Tevens kunnen een ruimtelijke en sociale structuurvisie worden uitgewerkt, evenals dorpsvisies en een woonvisie.

In de toekomstvisie wordt geconstateerd dat vrijkomende agrarische bebouwing kansen biedt voor hergebruik en/of rood-voor- rood. De psychologenpraktijk vormt daarbij een nieuwe economische drager in het buitengebied. Door deze herontwikkeling van voormalige agrarische bebouwing, wordt een bijdrage geleverd de levendigheid van het platteland.

4. Onderzoek

4.1. Algemeen

In het kader van de vervaardiging van een bestemmingsplan dienen de omgevingsaspecten die van belang zijn onderzocht, te weten: archeologie, bodem, ecologie, geluid, geur, externe veiligheid, lucht en water. De uitkomsten van die onderzoeken zijn vertaald in dit hoofdstuk.

4.2. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of door de planontwikkeling de eventueel aanwezige natuurwaarden worden aangetast, is een QuickScan² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. De geplande werkzaamheden hebben dan ook geen invloed op die Natura 2000-gebieden. De geplande ingrepen hebben geen invloed op het NNN in Gelderland; een verdere toetsing niet aan de orde.

Soortenbescherming

De locatie van het combigebouw is in gebruik als paddock. Behalve enkele dennenbomen, grassoorten en onkruid is op het perceel geen beplanting aanwezig. Tijdens de uitvoering van de QuickScan zijn er geen beschermde flora aangetroffen.

Vastgesteld kan worden, na het uitgevoerde onderzoek, dat er geen zoogdieren gebruik maken van de te slopen opstallen, te kappen houtopstanden op de planlocatie. Tijdens het uitgevoerde veldbezoek is geconstateerd dat er door de ekster en de boerenwaluw wordt gebroed in respectievelijk een te kappen den en een voormalig kippenhok. Aangezien de aangetroffen nesten

² Bureau Natuurlijk, QuickScan Reesweg 18, Oosterwolde, Nunspeet, 7 juni 2017

geen jaarrond beschermde nesten zijn, en dus geen belemmering vormen voor de uit te voeren werkzaamheden, wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te slopen dan wel te vellen.

Tijdens de uitvoering van de QuickScan zijn er geen amfibieën dan wel sporen hiervan aangetroffen.

Op basis van de inrichting van de planlocatie, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het projectgebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van overige beschermde soorten (reptielen, vissen en ongewervelden) uit de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Bedrijfsactiviteiten worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten veranderen als gevolg van het combigebouw niet. Er zal dan ook geen sprake zijn van verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4. Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

De activiteiten van de psychologenpraktijk zijn zelf niet geluidgevoelig. Binnen de praktijk zijn evenmin geluidbronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op woningen in de omgeving. Als gevolg van het combigebouw veranderen de bedrijfsactiviteiten en daarmee de invloed op de omgeving echter niet.

Uit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het combigebouw.

4.5. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plan-gebied te onderzoeken. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of ge-vaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aan-vraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat be-staat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals het combigebouw waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Daarvan is in dit geval sprake. Voor het combigebouw is derhalve geen bodemonder-zoek noodzakelijk.

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de om-geving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

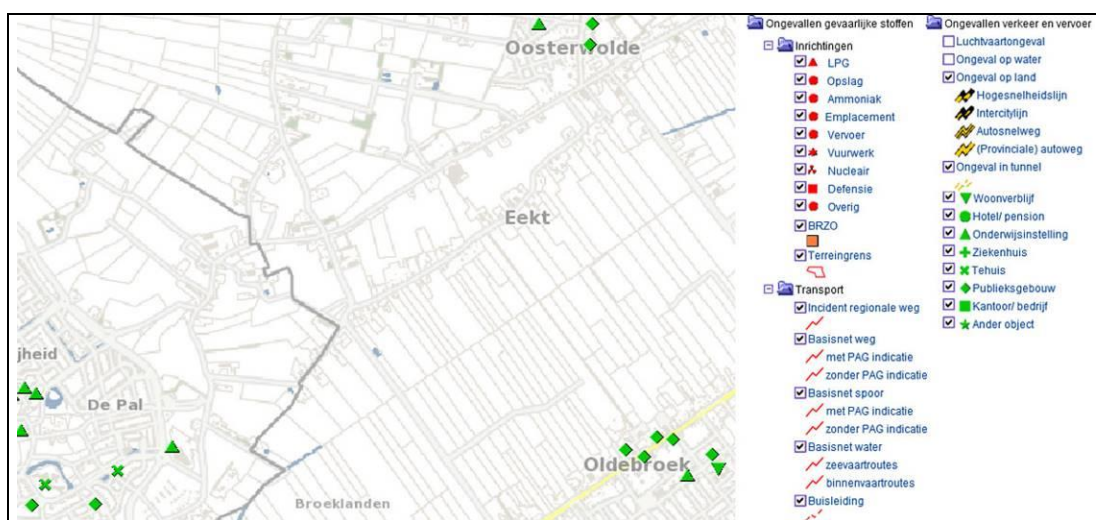
Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als recht-

streeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een onge-
 woon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar
 gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als
 direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de
 kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen
 harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groeps-
 risico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt er in de nabijheid geen route gevaarlijke stoffen en/of
 buisleidingen lopen of inrichtingen aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Bovendien
 verandert het gebruik van het terrein niet. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid uitge-
 voerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het de realisatie van het
 combigebouw.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven
 mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygi-
 enische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruim-
 telijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een
 goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehan-
 teerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten
 (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft
 twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Een psychologenpraktijk behoort tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dat betekent dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden minimaal 10 meter dient te bedragen. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Bovendien veranderen de bedrijfsactiviteiten niet als gevolg van de bouw van het combigebouw.

Omdat in dit geval paarden worden gebruikt ten behoeve van de psychologenpraktijk verdient dit aspect extra aandacht. Ten behoeve van dit beroep aan huis worden maximaal 4 paarden gehouden. In algemene zin wordt door vaste jurisprudentie een bovengrens van 4 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik. Deze grens is mede bepaald door artikel 1.18, lid 2 van het Activiteitenbesluit, waarin wordt bepaald dat vanaf 5 paarden sprake is van een inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Voor het hobbymatig houden van paarden worden derhalve geen afstandsnormen gehanteerd voor de minimaal vereiste afstand tot de woning van derden. In dit geval bedraagt de afstand van het combinatiegebouw tot de woning op het perceel Reesweg 16 ongeveer 15 meter. Gesteld dat dit gebouw uitsluitend gebruikt zou zijn voor het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden, dan was er voor wat betreft geurhinder -mede gelet op de ligging in het buitengebied en het feit dat de bestaande mestplaats niet wordt verplaatst- sprake geweest van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat het aantal paarden ten behoeve van de psychologenpraktijk het aantal toegestane hobbymatig gehouden paarden niet overschrijdt, kan worden gesteld dat voor wat betreft het aspect geurhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Anderzijds zou het agrarisch bedrijf op Reesweg 16 geurhinder kunnen veroorzaken naar het combinatiegebouw. Het combinatiegebouw is echter geen geurgevoelig object. In artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een geurgevoelig object gedefinieerd als een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Omdat geen sprake is van permanent gebruik is het combinatiegebouw niet als geurgevoelig object aan te merken. De aanwezigheid van het agrarisch bedrijf op het perceel Reesweg 16 levert daarmee geen beperkingen op voor het combinatiegebouw.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.8. Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden, hoogspanningslijnen of aardgastransportleidingen.

4.9. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Op 13 maart 2017 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Beoordeling

In een aanvullende reactie per e-mail heeft het waterschap op 10 april 2017 aangegeven dat er geen waterbelang is bij de planontwikkeling.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikke-

ling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak toe te passen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

4.10. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Voor de aanleg van de paardenbak is in 2014 -in overleg met de regioarcheoloog van de Regio Noord Veluwe- de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldebroek geraadpleegd. Hieruit bleek dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen tot 2.500 m². In dit geval is de bodemingreep veel kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Archeologie levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

4.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Op grond van bijlage D geldt voor de uitbreiding van industrieterreinen een mer-plicht bij uitbreidingen vanaf 75 hectare. Daarvan is in dit geval geen sprake. Derhalve geldt geen mer-plicht.

De consequentie van deze regeling is echter ook dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer

De toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is op grond van het Besluit mer.

5. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn door de eigenaren van het perceel Reesweg 18 persoonlijk geïnformeerd over de planontwikkeling. Dit betrof de bewoners van de drie direct omliggende woningen. Zowel de overburen als ook de burens van de Eekterweg hadden geen problemen met de bouw van het combigebouw. De burens van Reesweg 16 hebben wel hun bezwaren geuit over de bouw van het combigebouw. Naar aanleiding daarvan is het bouwplan op enkele punten aangepast. In eerste instantie was het combigebouw verder naar het zuidoosten geplaatst, waardoor het combigebouw een fors aantal meters in het huidige weiland zou komen te staan. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp aangepast en is de schuur verkleind en zo ver als mogelijk naar de Reesweg toe geplaatst, rekening houdend met de toegang tot de schuur. Om het combigebouw aan het zicht van de burens te onttrekken, zal een struweelhaag geplaatst worden.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. In dat kader kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan worden te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid heeft ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Aan de bouw van de overkapping zijn voor de gemeente Oldebroek geen kosten verbonden. Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier.

Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j^o artikel 6.2.1 onder a en b Bro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". In dit geval heeft de gemeente Oldebroek met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

6. Conclusie

Op het perceel Reesweg 18 in Oosterwolde is de vrijgevestigde psychologenpraktijk 'Triade', gevestigd waar professionele, doelgerichte en betrokken hulp verleend wordt op Bijbelse grondslag. De eigenaar van Triade heeft het voornemen om op dit perceel een zogenaamd combigebouw te bouwen ten behoeve van die psychologenpraktijk. Dit gebouw is met name bedoeld om de zorg op een meer efficiënte manier te kunnen verlenen en niet om gebruik ten behoeve van de praktijk uit te breiden. In het kader van de planontwikkeling worden de bestaande bijgebouwen daarbij gesloopt.

Door de planontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing op het perceel maar beperkt toe. Doordat het combigebouw -vanuit de polder gezien- achter de boerderij is gesitueerd zal deze minder dominant in het open landschap aanwezig zijn dan de bestaande opstallen. Het combigebouw wordt bovendien overeenkomstig een landschapsinpassingsplan op een zorgvuldige manier ingepast.

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, die deze ontwikkeling in de weg staan.

De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid, om vrijkomende agrarische bebouwing te benutten voor hergebruik en/of rood-voor- rood. De psychologenpraktijk vormt daarbij een nieuwe economische drager in het buitengebied. Door deze herontwikkeling van voormalige agrarische bebouwing, wordt een bijdrage geleverd aan de levendigheid van het platteland.

In ruimtelijk-functioneel opzicht zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het combigebouw.

