



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, OTTENWEG 22

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.3 Feitelijke situatie.....	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid.....	10
3.4 Conclusie beleidskader.....	10
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu	11
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	11
4.2 Bodem.....	11
4.3 Ecologie	11
4.4 Externe veiligheid.....	12
4.5 Geluid.....	12
4.6 Luchtkwaliteit	12
4.7 Bedrijven en milieuzonering	12
4.8 Water	14
4.9 Milieueffectrapportage (MER).....	15
Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten	17
5.1 Gewenste situatie.....	17
5.2 Verkeer.....	17
Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan.....	19
6.1 Het plan.....	19
6.2 Indeling regels per bestemming	19
6.3 Bestemmingen.....	20
6.4 Overgangsrecht	20
6.5 Relatie met de Bouwverordening.....	21
6.6 Handhaving	21
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan	22
7.1 Economische uitvoerbaarheid	22
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
Hoofdstuk 8 Overleg en zienswijzen	24
8.1 Overleg met initiatiefnemers over conceptbestemmingsplan	24
8.2 Overleg ketenpartners	24
8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan	25

Bijlagen bij de toelichting

1. Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging 't Mulligen
2. Quickscan Flora en fauna

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' gewijzigd vastgesteld. De locatie Ottenweg 22 is gelegen binnen dat bestemmingsplan. Ten tijde van de vaststelling van het plan is gesproken over de zogenoemde veegactie, oftewel de '1^e partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007'.

In het aanvullende raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is een aantal nieuwe particuliere initiatieven opgesomd. Tegen die initiatieven bestaan op voorhand geen bezwaren. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' kon voor deze initiatieven nog niet het hiervoor benodigde planologische en juridische kader worden gecreëerd. Dit omdat er nog geen ruimtelijke onderbouwing was.

Voor een zorgvuldige besluitvorming heeft de raad tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' besloten deze initiatieven mee te nemen met de veegactie. Voorwaarde was wel dat initiatiefnemers zelf zorg moesten dragen voor de benodigde onderzoeken en een goede ruimtelijke onderbouwing. Het initiatief aan de Ottenweg 22 behoort tot de veegactieprojecten.

De onderhavige herziening biedt een juridisch-planologische regeling voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden op het perceel Ottenweg 22, met inbegrip van een verruiming van de regeling voor tunnelkassen welke nodig zijn voor de bedrijfsvoering. In het geldende plan heeft het perceel een boomkwekerijbestemming. In onderhavig bestemmingsplan krijgt het perceel een gemengde bestemming die, naast boomkwekerijactiviteiten, ook een tuincentrum, een hoveniersbedrijf en het houden van creatieve workshops toelaat. In essentie komt het gewenste gebruik overeen met de huidige feitelijke situatie.

Het gewenste gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk om voor dit perceel een herziening te maken van de vigerende planologische regeling.



Afbeelding 1, Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 *Ligging plangebied*

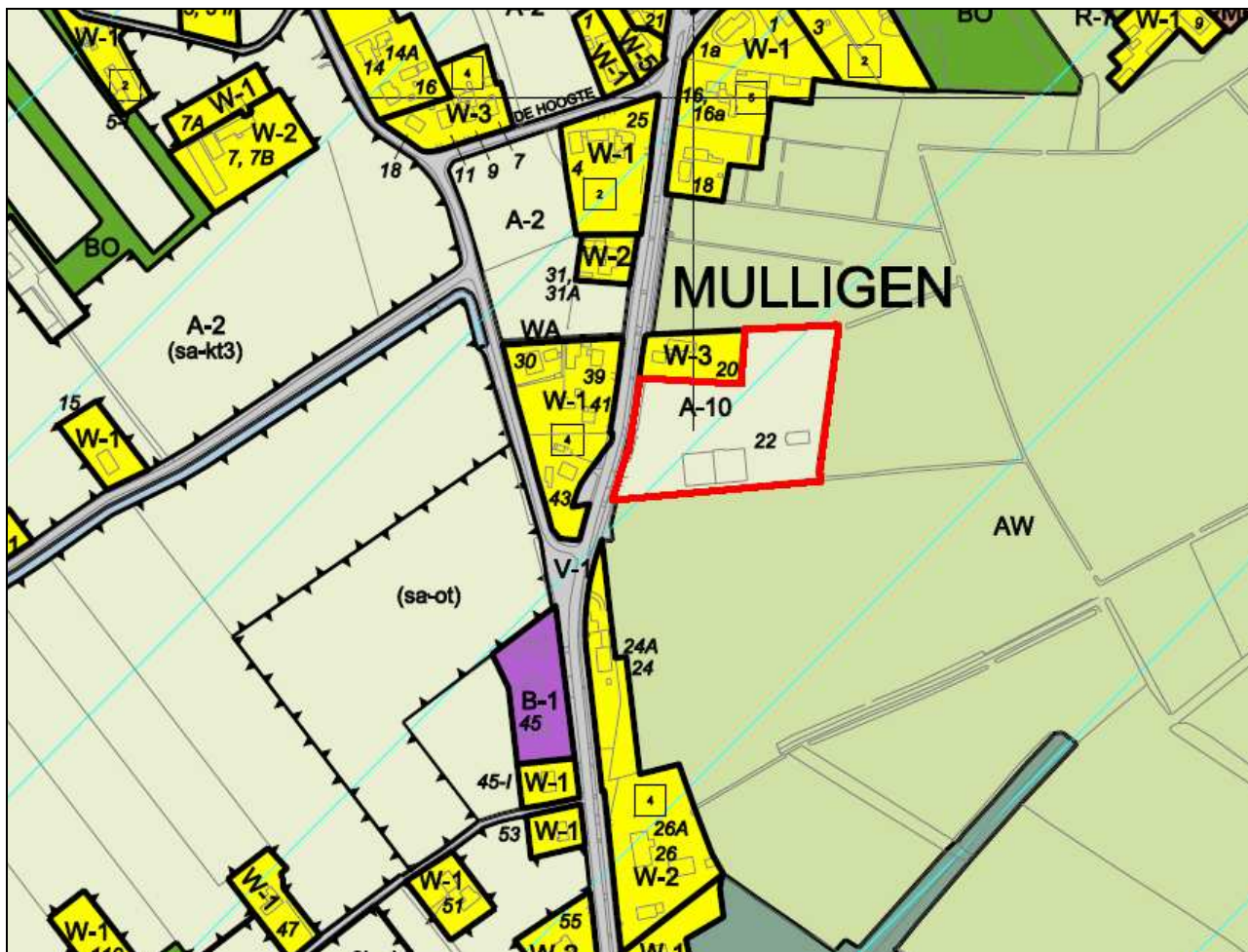
Het tuincentrum en hoveniersbedrijf 't Mulligen is gelegen aan de Ottenweg 22 in Oldebroek (zie figuur 1), het heeft een oppervlakte van circa één hectare en ligt ongeveer 2,5 kilometer ten zuidoosten van de kern Oldebroek. Op het perceel is een kwekerij van bomen en struiken met daarbij horende opslag aanwezig. Daarnaast bevinden zich onder andere een verkoopruimte, een kantoor/kantine en een bedrijfswoning op het perceel. Tevens is er een parkeerplaats ten behoeve van bezoekers aanwezig. Het plangebied is omgeven door weilanden en aan de westzijde begrensd door de Ottenweg. Ten westen en ten noorden van het plangebied liggen gronden met de bestemming 'Wonen'.

2.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 2009 onder nummer 52331 en is op 3 mei 2010 in werking getreden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is het perceel geregeld binnen de bestemming 'Agrarisch - 10' (zie figuur 2). De bestemming is bedoeld voor bedrijfsgebouwen, kassen en overkappingen ten behoeve van een boomkwekerijbedrijf al dan niet in combinatie met detailhandel in gekweekte en/of geproduceerde en/of voortgebrachte bomen, sierconiferen, sierheesters, struiken zowel vollegrondsteelt als containerteelt en daaraan verwante behoeften.

Tevens ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.



Afbeelding 2, Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

2.3 Feitelijke situatie

Op het perceel aan de Ottenweg 22 is een boomkwekerij (in onder andere bomen, struiken en heesters), een hoveniersbedrijf en een tuincentrum met de daarbij behorende opslag aanwezig. Op het perceel staan een aantal bedrijfsgebouwen, waaronder kassen. Daarnaast zijn er in de open lucht (tunnel)kassen ten dienste van de kwekerij/hoveniersbedrijf aanwezig. Voor de netgenoemde bedrijfsactiviteiten zijn ter plekke ook kantoorfuncties met kantine, een bedrijfswoning en een parkeerterrein aanwezig. Feitelijk is circa 800 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan circa 400 m² gebruikt wordt voor de tuincentrumactiviteiten.

Deze feitelijke situatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming 'Agrarisch - 10' staat de exploitatie van een hoveniersbedrijf en een tuincentrum niet toe.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is door het Rijk aangegeven hoe de ruimtelijke ontwikkeling in de komende periode tot 2020 vorm moet krijgen. Daarbij hanteert het Rijk het devies 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het doel van de Nota Ruimte is onder andere te komen tot krachtige steden en een vitaal platteland en borging van ruimtelijke waarden. Voor het buitengebied van Oldebroek is vooral vitaliteit van het platteland relevant.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Gelderland

Het provinciale planologische beleidskader is vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005). De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats in regionale afstemming. Vooral het regionale uitwerkingsschema 'niet agrarische bedrijven' is voor onderhavige bestemmingsplanherziening relevant. In de structuurvisie wordt gesteld dat de uitbreidingsmogelijkheden van niet agrarische bedrijven in het buitengebied, met een bebouwd oppervlakte van ten hoogste 1.200 m², tot maximaal 10% van het bebouwd oppervlak mogelijk is. Voor het tuincentrum en hoveniersbedrijf 't Mulligen geldt echter in het vigerende bestemmingsplan een maximale bebouwing van 1.200 m². In de beoogde bestemmingsplanherziening wijzigt hier niets aan. Het plangebied is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur of in een gebied met de aanduiding 'Kernkwaliteit waardevolle landschappen' uit de Structuurvisie Gelderland.

Reconstructieplan Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe

In 2005 is er voor de Veluwe het reconstructieplan 'Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe' vastgesteld. Op de gehele gemeente Oldebroek is het reconstructieplan en de daarbij behorende reconstructiewet van toepassing. Het reconstructieplan richt zich op een integrale kwaliteitsimpuls voor de Veluwe. In het reconstructieplan zijn een aantal opgaven gesteld die relevant zijn voor de beoogde bestemmingsplanherziening:

- Behoud en versterking van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het Centraal Veluws Natuurmassief en de randgebieden;
- Veluwe 2010, een beleidsplan om de Veluwe een economische en ecologische kwaliteitsimpuls te geven, zodat het unieke karakter van de Veluwe niet verloren gaat.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Oldebroek heeft een aantal beleidsnotities opgesteld die voor het onderhavige plan relevant zijn.

Structuurvisie 2030

Het beleid van de gemeente Oldebroek is erop gericht de landschappelijke kwaliteiten te bewaren. De mogelijkheden voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing zijn daarom beperkt. Op grond van de gemeentelijke structuurvisie ligt de Ottenweg 22 in het gebied tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de 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 aantal agrarische bedrijven daalt sterk. Wat overblijft zijn nevenbedrijven of hobbyboeren.

Landschapsontwikkelingsplan 2006 (LOP)

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met oog op kwaliteit worden ingepast. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen.

3.4 Conclusie beleidskader

De beoogde wijziging van het gebruik is niet strijdig met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Dit mede omdat deze herziening gestoeld is op een wijziging van gebruik. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. Beleidstechnisch bestaan er geen belemmeringen om de bestemming te wijzigen.

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 omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 *Archeologie en cultuurhistorie*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is ter bescherming van archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse van het plangebied geldt dat bij bodemingrepen van meer dan 100 m² een archeologische toets dient plaats te vinden. Aangezien het initiatief slechts gaat om een functiewijziging binnen bestaande bebouwing, zullen er geen bodemingrepen plaatsvinden. Aantasting van archeologische waarden is daarbij niet aan de orde.

4.2 *Bodem*

Ten aanzien van de bodem is het 'Besluit bodemkwaliteit' van toepassing. In dit kader is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oldebroek heeft onderhavige perceel de kwaliteit AW 2000.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Aangezien het initiatief slechts een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing betreft en er geen bodemingrepen zullen plaatsvinden is een nader bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure niet aan de orde. Bij de huidige bestemming is een boomkwekerijbedrijf al toegestaan. Het wijzigen in een hoveniersbedrijf en een tuincentrum is als zodanig geen ingrijpende functiewijziging.

4.3 *Ecologie*

Op circa 300 meter van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied de Veluwe. Er is een natuurtoets uitgevoerd door Econsultancy. Deze maakt onderdeel uit van de toelichting en is als bijlage bijgevoegd. Uit de natuurtoets blijkt dat de EHS niet zal worden aangetast door de herbestemming. Externe werking op het Natura 2000-gebied is niet aan de orde.

De locatie is geschikt voor broedvogels en in het schuurtje zijn nesten van huis- en ringmussen aanwezig. Indien de schuur wordt afgebroken zouden mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit is in de onderhavige bestemmingswijziging niet het geval. De bebouwing is niet geschikt voor vleermuizen. Er is geen noodzaak voor nader onderzoek of het opnemen van een afwijkingsregeling in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit Extremere Veiligheid Inrichtingen (BEVI) gelegen. De wegen rondom het plangebied worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de snelweg A-28 en de spoorweg Zwolle-Amersfoort vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De snelweg A28 en de spoorweg Zwolle-Amersfoort liggen op ruim 700 meter afstand van het plangebied en hebben daarom geen negatief effect op het plangebied.

Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleiding van de Gasunie. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.5 Geluid

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft geen betrekking op nieuwe geluidsgevoelige gebouwen- of terreinen. De bepalingen van de Wet geluidhinder zijn op de bestemmingsplanwijziging daarom niet van toepassing. Ten aanzien van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen.

4.6 Luchtkwaliteit

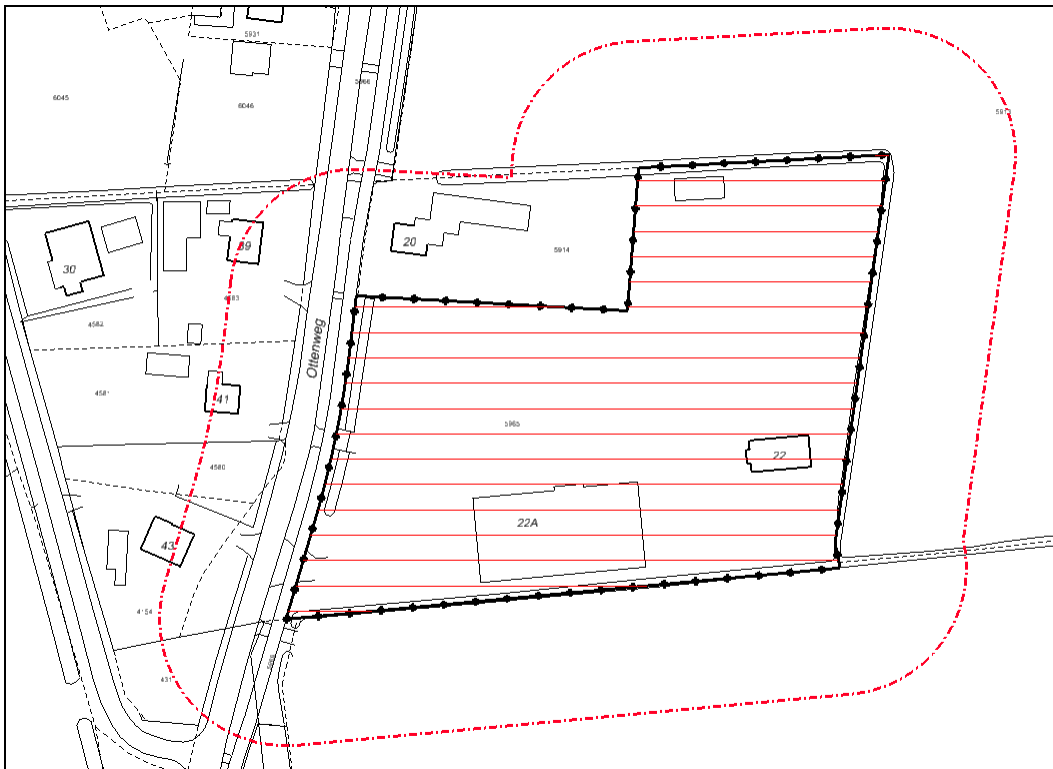
Het initiatief gaat om een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan laat het onderhavige bestemmingsplan alleen een verruiming van het gebruik toe. Met betrekking tot de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat er in vergelijking met het huidige gebruik geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit zijn te verwachten.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De wijziging van een boomkwekerij in een bestemming vergelijkbaar met een tuincentrumfunctie heeft tot gevolg dat het verkeer zal toenemen. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een tuincentrumfunctie een voorkeursafstand opgenomen van minimaal 30 meter ten opzichte van omliggende gevoelige functies, zoals wonen. Deze 30 meter is gebaseerd op geluid afkomstig van het bezoekersverkeer voor het tuincentrum.

Binnen de zone van 30 meter rond het plangebied staan vier woningen. Het betreft de woningen Ottenweg 20, 39, 41 en 43 (afbeelding 3).



Afbeelding 3, zone van 30 meter rond het plangebied

Het parkeren vindt echter niet binnen het hele plangebied plaats. Het parkeerterrein kan planologisch worden afgebakend binnen de grens waar het parkeren feitelijk plaatsvindt cq. zal plaatsvinden. Dan komen de hierboven genoemde woningen buiten de 30 meter zone te liggen en wordt voldaan aan de voorkeursafstand (zie afbeelding 4). Er kan in deze situatie gerekend worden vanaf de rand van het parkeerterrein.

Een belangrijk gegeven daarbij is dat de woningen Otteweg 41 en 43 blijkens de regels van het daar geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' bij vervanging niet voor de voorgevel van de bestaande woning mag worden gebouwd. Bij eventuele nieuwbouw van de woningen kan de afstand derhalve niet kleiner worden. Om die reden mag voor de afstandmeting tussen het parkeerterrein en de woonfunctie gemeten worden vanaf de voorgevel van de bestaande woningen en het verlengde daarvan.

Door afbakening van het parkeerterrein wordt voldaan aan de voorkeursafstand.

Naast het bovenstaande wordt nog opgemerkt dat het onderhavige bedrijf onder het "Activiteitenbesluit" valt. Daarmee is een goed woon - en leefklimaat voor de omgeving gewaarborgd.

4.9 Milieueffectrapportage (MER)

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:

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 planMER-plichtig, 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 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije 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.
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;
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.

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor een verruiming van het gebruik van een boomkwekerijbedrijf. Deze activiteit behoort tot de categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Uit de vormvrije 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 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt circa 310 meter. Uit de uitgevoerde Quicksan Flora en fauna blijkt dat het project niet zorgt voor een externe werking op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied). Dit mede gelet op de volgende aspecten:

- de soort activiteit;
- het bestemmingsplan laat geen bouwvlak of bestemmingsvlakvergroting toe, zodat het project niet ten koste gaat van aantasting natuurlijke of landschappelijke waarden ;
- de bestaande planologische mogelijkheden;
- de afstand tot aan het Natura 2000 gebied.

Er treden derhalve door het project geen significante negatieve effecten op voor het Natura 2000 gebied. 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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije 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 vormvrije 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 van het project, de plaats van het project 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 voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie t.a.v. MER

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.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

5.1 Gewenste situatie

Het plan is erop gericht de exploitatie van een tuincentrum en hoveniersbedrijf op de locatie Ottenweg 22 mogelijk te maken. De gewenste situatie komt in essentie overeen met de huidige feitelijke situatie.

In planologische termen betekent dit dat de bestemming 'Agrarisch - 10' dient te worden omgezet naar de bestemming 'Gemengd'. De bestemming 'Gemengd' staat in hoofdzaak de volgende functies toe:

- boomkwekerijbedrijf;
- hoveniersbedrijf;
- tuincentrum in combinatie met detailhandel in bomen, planten, struiken, tuinwaren, vijverbenodigdheden en andere tuinbenodigdheden en naar aard daarmee gelijk te stellen zaken;
- ruimte(n) voor het houden van creatieve workshops;
- kantoor en parkeerruimte(n) voor hierboven genoemde functies.

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een verruiming van het gebruik, met inbegrip van een verruiming van de regeling voor tunnelkassen welke nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Er vindt geen toename van de bedrijfsbebouwing plaats ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Deze oppervlakte blijft maximaal 1.200 m². De tuincentrumactiviteiten binnen de bedrijfsgebouwen worden beperkt tot maximaal 750 m².

5.2 Verkeer

Het aanpassen van de bestemming aan de werkelijke activiteiten ter plaatse leidt naar verwachting niet tot een toename van het verkeer. Ten behoeve van een bestemmingsplanherziening dient echter inzicht te worden gegeven in de effecten van het plan op het verkeer op omliggende wegen. De gemeente Oldebroek heeft verkeerstellingen uitgevoerd nabij het perceel Bovendarsweg 112. Deze telgegevens zijn het meest relevant voor de situatie ter plaatse van de Ottenweg 22. Tussen het perceel van het tuincentrum en Bovendarsweg 112 ligt slechts één verkeersaansluiting (de Bovenmolenweg). Het is niet aannemelijk dat de verkeersbewegingen van en naar de Ottenweg grote afwijkingen zullen veroorzaken.

In ogenschouw dient te worden genomen dat bij de uitgevoerde tellingen het verkeer naar tuincentrum en hoveniersbedrijf 't Mulligen al is meegenomen. Derhalve is er geen sprake van toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien er geen wijziging van het gebruik van

de locatie is, treedt er ook geen wijziging op in de verkeersstromen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage is bijgevoegd.

Op basis van berekeningen met kengetallen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) voor tuincentra is het aantal motorvoertuigen (mvt) ten behoeve van deze activiteit als volgt:

<i>Dagtype</i>	CROW-kentallen (mvt/etmaal)	Telgegevens Bovendwarsweg 112	Percentage mvt voor 't Mulligen
Gemiddelde weekdag	167	1283	13%
Zaterdag	351	1283	27%
Zaterdag in december	553	1283	43%

Ontsluiting:

Aan de ontsluiting van 't Mulligen zal als gevolg van de bestemmingsplanherziening niets wijzigen. Uit het feit dat er zich geen verkeersproblemen voordoen, mag worden geconcludeerd dat de huidige ontsluiting voldoet.

Parkeren:

Op de planlocatie zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers van het bedrijf. Deze parkeergelegenheid is ten opzichte van de huidige overdekte m² aan tuincentrumactiviteiten (400 m²) voldoende.

Omdat onderhavig bestemmingsplan maximaal 750 m² aan tuincentrumactiviteiten toestaat zijn in die situatie minimaal 21 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Dit blijkt uit de volgende gegevens/berekening: Uit de ASVV2004 (CROW) blijkt dat voor dergelijke activiteiten (tuincentrum) 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig is. Het bestemmingsplan laat maximaal 750 m² aan overdekte tuincentrumactiviteit toe. Op basis daarvan dienen bij maximale invulling minimaal 21 parkeerplaatsen te worden aangelegd voor klanten/bezoekers. De voertuigen van het personeel worden op andere locaties op het perceel geparkeerd.

Parkeren voor bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden en niet langs de openbare weg.

Zie ook paragraaf 4.7.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt beoogd een planologische regeling te bieden voor de in hoofdstuk 5 beschreven gewenste situatie. Het plan is opgesteld overeenkomstig de door de gemeente gehanteerde standaarden, welke kunnen worden beschouwd als een uitwerking van de landelijke RO standaarden, waaraan alle ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

6.2 *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.
2. Bouwregels
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
3. Nadere eisen
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats en aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
 - b. de milieusituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
 - c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld: ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de sociale veiligheid: uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
 - e. de verkeersveiligheid: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

- f. de woonsituatie: ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en het uitzicht.
- 5. Specifieke gebruiksregels
In principe moeten de gronden en 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 het bestaande gebruik. Deze omgevingsvergunning wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

6.3 Bestemmingen

Gemengd

Tuincentrum 't Mulligen aan de Ottenweg 22 met detailhandel in onder meer verkoop van bomen, struiken, vaste en eenjarige planten gecombineerd met een kwekerij en een hoveniersbedrijf is dienovereenkomstig opgenomen. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Voor tunnelkassen is een specifieke regeling opgenomen. Deze zijn uitsluitend toegestaan binnen de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkassen 1 en 2'.

Uitsluitend binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkassen 2' zijn bovendien tijdelijke (hoge) tunnelkassen toegestaan.

Het parkeren door bezoekers/klanten van het bedrijf dient plaats te vinden binnen het daartoe aangeduide gebied (functieaanduiding 'parkeren'). Incidenteel vinden er evenementen op het perceel plaats. In die situaties mag ook buiten het aangeduide gebied worden geparkeerd. Wel kan daarvoor een evenementenvergunning of -melding noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologie

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

6.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.5 *Relatie met de Bouwverordening*

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft. Sinds 1 januari 2003 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6.6 *Handhaving*

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten. Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet 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 7 Uitvoerbaarheid van het plan

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging, gelet op het planologisch beleid, de omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.1 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 is in 2010 met initiatiefnemer een overeenkomst ondertekend. Door het afsluiten van de planschadeovereenkomst worden eventuele (financiële) risico's na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de gemeente voorkomen.

Een anterieure overeenkomst is niet nodig. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische wijziging van het gebruik. Hierdoor zijn inrichtingsaspecten, zoals aanleg riolering, in /en uitrit, etc. niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Onderhavige herziening is gericht op een verruiming van het gebruik op één perceel. Er wordt voor onderhavig initiatief niet extra bijgebouwd. De versterking op het perceel neemt derhalve niet toe. Gelet hierop heeft het initiatief geen significante negatieve invloed op de omgeving.

Het initiatief is voorbesproken tijdens het periodiek overleg met de provincie Gelderland. Geconcludeerd is dat het initiatief passend is binnen het provinciaal beleid en dat het plan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Op 17 januari 2013 heeft initiatiefnemer voor omwonenden een informatieavond georganiseerd. Deze vond plaats op de locatie Ottenweg 22. Er waren 28 omwonenden (17 adressen) uitgenodigd. In totaal waren 20 personen aanwezig op de informatievond. Er zijn tijdens deze avond geen reacties binnen gekomen welke hebben geleid tot een significante wijziging van voorliggend plan.

Gelet op het bovenstaande is van het maken van een voorontwerpbestemmingsplan afgezien. Er is besloten om direct het ontwerpbestemmingsplan op te stellen, uiteraard met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tijdens de ontwerpprocedure.

Hoofdstuk 8 Overleg en zienswijzen

8.1 Overleg met initiatiefnemers over conceptbestemmingsplan

In oktober 2012 is het door de gemeente opgestelde concept bestemmingsplan verstrekt aan initiatiefnemers. Op 29 januari 2013 heeft met initiatiefnemers overleg plaatsgevonden, waarin het concept bestemmingsplan en de wensen van initiatiefnemers zijn besproken.

Initiatiefnemers hebben de wens om op een gedeelte van het terrein tunnelkassen met een maximale bouwhoogte van 5,00 meter te bouwen. Deze hoge tunnelkassen dienen voor de bescherming van hoge beplanting (zoals hoge bamboe, olijfbomen en andere mediterrane beplanting op stam en in rekvorm), hoofdzakelijk tijdens de winter.

Het conceptplan liet tunnelkassen met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter toe. Op basis van de verstrekte informatie en rekening houdend met de bestaande planologische situatie is beoordeeld of hieraan meegewerkt kan worden. Gekozen is om alleen tijdelijke hoge tunnelkassen (maximale bouwhoogte 5,00 meter) toe te staan binnen een afgebakend gedeelte van het terrein. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- a. vanuit de bedrijfsvoering zijn hoge tunnelkassen noodzakelijk gedurende min of meer vaste perioden van het jaar;
- b. tunnelkassen met een bouwhoogte van meer dan 3,50 meter hebben een vrij sterke ruimtelijke en landschappelijke impact. Dit heeft mede te maken met het toegepaste materiaal (meestal folie/plastic) wat leidt tot een vrij harde uitstraling. Dit ongeacht of deze bouwwerken binnen een bouwvlak zijn gelegen;
- c. er zijn geen stedenbouwkundige argumenten om tunnelkassen met een grotere hoogte dan 3,50 meter, welke permanent aanwezig zijn, anders te beoordelen en/of in de planregeling anders te bestemmen dan 'normale' kassen. Een toename van de oppervlakte aan bebouwing aan kassen is niet wenselijk;

Deze afweging is nadien teruggekoppeld aan initiatiefnemers.

8.2 Overleg ketenpartners

Het concept bestemmingsplan is met de provincie Gelderland besproken in ambtelijk overleg. De provincie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het concept.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Ottenweg 22' wordt gelijktijdig met de tervisielegging op 27 februari 2013 toegezonden aan onderstaande instanties:

1. Provincie Gelderland te Arnhem;
2. Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Ottenweg 22', ligt van 27 februari 2013 tot en met dinsdag 9 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen. Ook ketenpartners kunnen gedurende deze termijn hun eventuele zienswijze kenbaar maken.