

**bestemmingsplan Buitengebied, uitbreiding
Boomkwekerij Haarman, Rijksstraatweg 212
te Teuge, gemeente Voorst**

Advies in ruimtelijke ordening



Fokko Agterres Advies in Ruimtelijke Ordening
september 2013
Status: concept t.b.v. vaststelling raad

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
2	De huidige (bouwkundige) situatie	4
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Regionaal beleid	7
3.4	Lokaal beleid	7
3.5	Welstand	8
4	Onderzoeken	10
4.1	Bodem	10
4.2	Geluid	10
4.3	Waterhuishouding	10
4.4	Flora en fauna	11
4.5	Luchtkwaliteit	12
4.6	Externe veiligheid	13
4.7	Monumenten/cultuurhistorie	13
4.8	Verkeer	14
4.9	Archeologie	14
4.10	Landschapsplan	14
5	Planbeschrijving	15
6	Juridische planopzet	16
7	Economische uitvoerbaarheid	19
8	Overleg en inspraak	20

Bijlagen

- Flora- en faunaonderzoek
- Landschapsplan

1

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Boomkwekerij Haarman heeft eind 2010 de gemeente gevraagd of zij bereid is mee te werken aan een uitbreiding van het kassencomplex van haar bedrijf, gevestigd aan de Rijksstraatweg 212 te Teuge. Deze uitbreiding zal tevens gepaard gaan met het daadwerkelijk amoveren van de bestaande kas, die nu nog op een perceel grond aan Drostendijk 47 in de gemeente Apeldoorn, het voormalig woonadres van de heer Haarman, is gesitueerd.

De gemeente heeft op 28 november 2012 aangegeven dat zij in beginsel aan deze plannen wenst mee te werken. Dit wil zij doen door het planologisch mogelijk maken van deze uitbreiding via een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

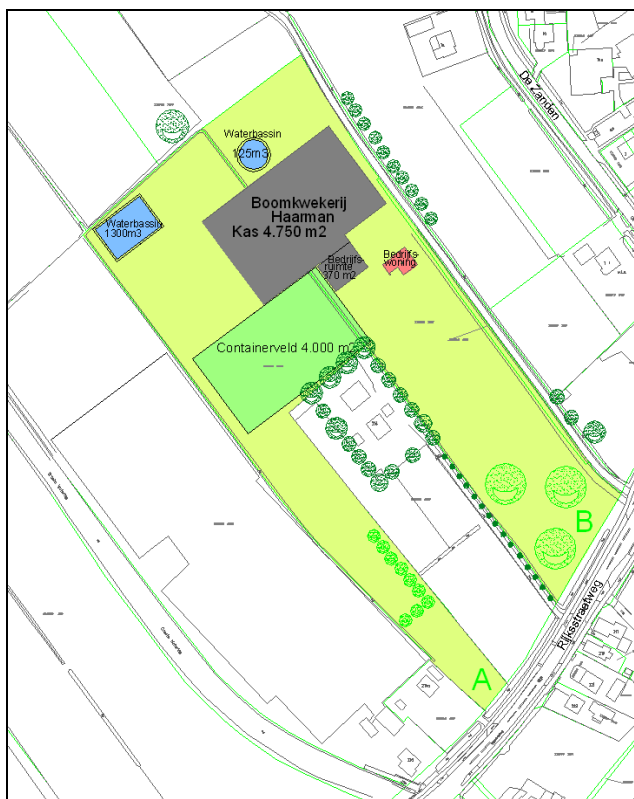
1.2 Plangebied



kaartfragment met rood omlijnd de ligging van het plangebied

2

2 De huidige bebouwde situatie



De locatie aan de Rijksstraatweg 212 heeft een bruto oppervlakte van 3.6 ha, die een volgende indeling kent. De bestaande kassen hebben een oppervlakte van 4.750 m², er is een bestaande loods van 370 m², een woning met erfverharding van samen 3.000 m², containervelden die 4.000 m² groot zijn, een waterbassin en een silo met een inhoud van respectievelijk 1.300 m³, en 125 m³ en overige grasland dat ongeveer 2.3 ha bedraagt.

Over het teeltplan van de boomkwekerij kan het volgende worden gezegd. Het bedrijf maakt ongeveer 2 miljoen stekken op jaarbasis, die allemaal in de huidige kas van 4.750 m² worden beworteld. Een gedeelte van deze stek wordt als plantgoed doorgeteeld. Dit gebeurt deels in de kas, deels op het buiten gelegen containerveld en deels in de nu nog aanwezige tunnelkas aan de Drostendijk.

Het perceel aan de Rijksstraatweg 212 is in de directe nabijheid van de kern Teuge gelegen en als gevolg van deze ligging ook nabij de luchthaven Teuge. Het omringende gebied kenmerkt zich door de nodige bedrijvigheid, met name door groenbedrijven zoals kwekerij Polman en W. en L Groenservice en garagebedrijven zoals garagebedrijf Weijers en het bedrijf Haverkamp Auto's. Daarnaast is in de onmiddellijke nabijheid van de boomkwekerij de luchthaven Teuge gelegen. Het gebied kent op dit moment geen specifiek landschappelijke- of natuurlijke waarden die moeten worden beschermd.

3

3. Beleidskader

3.1 rijksbeleid

Nota Ruimte

Begin 2006 is de Nota Ruimte aangenomen. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter) nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

Met name de onder punt 2 omschreven doelstelling is hier relevant daar waar het gaat om het bevorderen van een vitaal platteland.

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid zoals in de Nota Ruimte wordt omschreven.

3.2 provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

In het streekplan Gelderland van 2005 - dat op 29 juni 2005 is vastgesteld - is het ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Met betrekking tot glastuinbouwbedrijven in dit gebied - waartoe ook boomkwekerijen zijn te rekenen - heeft de provincie het volgende beleid geformuleerd.

Bestaande geïsoleerd gelegen glastuinbouwbedrijven kunnen bij recht worden voorzien van een eenmalige uitbreiding van glasopstanden van maximaal 20 %. Verdergaande uitbreiding is slechts mogelijk mits de vergroting zich verdraagt met ter plaatse van belang zijnde kwaliteiten en de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf. Tevens moet worden aangetoond dat verplaatsing naar een concentratiegebied financieel niet mogelijk is.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Zoals bij hoofdstuk 1.1 van de Inleiding reeds is aangegeven, beschikt Boomkwekerij Haarman over twee locaties in twee verschillende gemeenten. Op basis van de Ruimtelijke verordening is dit voor de provincie Gelderland echter niet relevant. De provincie beschouwt beide locaties als één bedrijf, wat betekent dat de oppervlakte van de kas van de locatie Drostendijk 47 (1.300 m²) opgeteld kan worden bij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op de locatie aan de Rijksstraatweg in Teuge (4.750 m²). Voorwaarde is wel dat op de locatie Drostendijk 47 geen nieuwe kassen kunnen en mogen worden gebouwd. Een en ander zal zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk tussen de gemeente en Boomkwekerij Haarman worden vastgelegd. Om dit publiekrechtelijk te regelen, wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen

De huidige oppervlakte aan kassen en overige bedrijfsgebouwen bedraagt 4.750 m². Conform de hiervoor genoemde Ruimtelijke verordening kan hieraan 20 % worden toegevoegd, wat neerkomt op 950 m² is. Samen met de oppervlakte van de te slopen tunnelkas aan de Drostendijk 47, komt dit neer op een totale oppervlakte van 7.000 m².

De hiervoor beschreven ruimtelijke ontwikkeling past dan ook binnen dit (provinciaal) beleidskader.

3.3 regionaal beleid

Voor het gebied waarin Boomkwekerij Haarman is gesitueerd geldt tevens de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek. In deze Visie is *geen* beleid opgenomen dat specifiek van toepassing is op deze vorm van bedrijvigheid.

3.4 lokaal beleid

ruimtelijke toekomstvisie Voorst (RTV)

Volgens de RTV uit 2005 ligt het plangebied in het “Open middengebied”. De RTV geeft voor dit gebied aan dat ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden landbouw biedt. Boomkwekerij Haarman past binnen deze Visie. Dit staat met zoveel woorden in de in 2006 toegepaste artikel 11 procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) genaamd “Bestemmingsplan Buitengebied 1996, partiële herziening boomkwekerij Haarman, wijziging Rijksstraat 212 Teuge”.

bestemmingsplan Buitengebied

Beleidsbepalend voor de gewenste uitbreiding van Boomkwekerij Haarman, is wat hierover in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied (28 januari 2013) is verwoord. In hoofdstuk 3.5 (Landbouw) van de plantoelichting wordt met betrekking tot verwachte ontwikkelingen voor glastuinbouwbedrijven het volgende opgemerkt.

De glastuinbouw is een sector met een hoge dynamiek en een relatief grote economische betekenis per oppervlakte-eenheid. Glastuinbouwbedrijven zullen daarom naar verwachting, ook in de toekomst, blijven groeien.

Vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland (bestaande glastuinbouwbedrijven mogen het glasopstand eenmalig met maximaal 20% uitbreiden), ligt het in de verwachting dat glastuinbouwbedrijven op den duur zullen verplaatsen naar het regionaal cluster glastuinbouw Withagen. Wat betreft het aspect “Opgaven voor het bestemmingsplan” wordt vervolgens gezegd, dat aan *bestaande glastuinbouwbedrijven uitbreidingsmogelijkheden moeten worden geboden*.

3.5 welstand

De gemeenteraad heeft in oktober 2010 de Welstandsnota Kwaliteit met zorg voor de bebouwde omgeving vastgesteld. Deze nota zegt in hoofdstuk 8.12.2 over het gebied waarin boomkwekerij Haarman is gelegen het volgende.

Teuge – Dorpslint

Algemeen

Aan de Rijksstraatweg ligt een langgerekt bebouwingslint, dat in een aantal delen uiteen valt. De historische kern bevindt zich ten westen van de Grote Wetering bij de Woudweg. Het lint gaat vergezeld van hoog opgaand groen. Tussen de Grote Wetering en De Zanden wordt het lint kort onderbroken en ontbreekt begeleidend groen. Een echte dorpskern ontbreekt. Karakteristiek is de (half) vrijstaande bebouwing en de hiertussen gelegen doorzichten naar het buitengebied.

Sferen

Binnen het deelgebied komen een aantal sferen voor met een eigen karakteristiek. Zo zegt de nota dat met betrekking tot de kruising De Woudweg er sprake is van een bebouwingscluster onder hoog opgaand groen langs de Rijksstraatweg. Er komt veel bedrijvigheid voor in de vorm van autohandel, *tuinderijen* en agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. De bebouwing langs de Rijksstraatweg heeft een meer voornaam karakter dan de bebouwing langs de Woudweg.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het dorpslint in Teuge mist de karakteristieken en samenhang om te fungeren als herkenbaar (historisch) centrum van Teuge. De drukke Rijksstraatweg kent een breed profiel en vormt een barrière tussen de noord- en zuidkant van het lint. Het lint is tevens zo lang dat het min of meer uit verband is geraakt. Dit heeft tot gevolg dat er meerdere open ruimten voorkomen binnen het lint en dat een clustering van voorzieningen ontbreekt. Ontwikkelingen doen zich voor in de vorm van de ontwikkeling van een bedrijventerrein op het oude militaire complex ten noorden van de Rijksstraatweg.

Dit geeft mogelijkheden tot een herinrichting van het bebouwingslint van Teuge. Nu ontbeert dit lint nog duidelijk een “gezicht”. Een zekere mate van schaalvergroting zou daarbij zeker passen, gezien de breedte van de Rijksstraatweg.

Alhoewel het dorpslint beeldbepalend is voor Teuge, mist het specifieke ruimtelijke of architectonische kwaliteiten. Het streven is uiteindelijk tot meer ruimtelijke kwaliteit in het gebied te komen. *Voor het welstandsbeleid is de cultuurhistorische betekenis van het lint gering. Er kan dan ook de nodige ruimte worden geboden voor nieuwe ontwikkelingen.*

Het bestemmingsplan is met het hiervoor omschreven gemeentelijk beleid in overeenstemming.

4

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht in de bodemkwaliteit moet zijn. De bodem in het plangebied moet in verband hiermee aan de geldende streefwaarden en interventiewaarden worden getoetst. Deze waarden zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM van februari 2000.

In 2006 is een bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het bouwen van een bedrijfswoning. Uit dat onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Doel van dit bestemmingsplan is een uitbreiding van het kassencomplex planologisch mogelijk te maken. De uitbreiding van het kassencomplex kan worden beschouwd als een gebouw waar mensen niet permanent verblijven. Op basis hiervan wordt een bodemonderzoek niet nodig geacht.

4.2 Geluid

De uitbreiding van de bestaande kas kan uit geluidhinder oogpunt worden gekwalificeerd als een niet geluidgevoelig gebouw. In verband hiermee hoeft voor dit bestemmingsplan *geen* akoestisch onderzoek te worden opgesteld.

4.3 Waterhuishouding

Het beleid van de (rijks) overheid is de laatste jaren vooral gericht om risico's op wateroverlast of als tegenhanger watertekort tot een minimum te beperken. Om dit te bereiken kennen ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets. In deze watertoets worden de belangen van het watersysteem bij de ruimtelijke planvorming gewaarborgd. Zo is de gemeente gehouden om bij ruimtelijke plannen - en dus ook dit bestemmingsplan - de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium hierbij te betrekken. Dit vindt zijn nadere concretisering in de in het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde verplichting tot overleg met het waterschap.

Uit deze door het waterschap Vallei en Veluwe uitgevoerde watertoets blijkt, het volgende.

Binnen het plangebied liggen één of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. Het gaat met betrekking tot dit bestemmingsplan om leggerwatergangen met beschermingszones.

Daarnaast zijn er ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten. Wat betreft de gebiedsspecifieke aandachtspunten hebben we voor dit bestemmingsplan te maken met de beleidsopgave “Nationaal Bestuursakkoord Water” en de “Europese Kaderrichtlijn Water”. In het bestemmingsplan zijn één of meer KRW - wateren aanwezig. KRW staat voor Kader Richtlijn Water. Hiervoor geldt dat de waterkwaliteit (ecologisch en chemisch) op orde moet zijn. Het waterschap neemt hiervoor de noodzakelijke maatregelen.

In de directe nabijheid van de boomkwekerij is de Grote Wetering gelegen wat een A-watergang is en die tevens als een ecologische verbindingszone (EVZ Winde) wordt gekwalificeerd. De kwaliteit wordt beschermd door de regelgeving voor glas en tuinbouw (lozingenbesluit) dat moet voorkomen dat de Grote Wetering nadelige effecten ondervindt.

Ten aanzien van de toename van verhard oppervlak moet het beleid van het waterschap worden gevolgd. Dat betekent dat de toename van m² verhard oppervlak (ook glas) niet mag leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Daarvoor moeten maatregelen worden getroffen om het hemelwater vast te houden in het plangebied. Deze voorziening moet een capaciteit hebben van 36mm/m² toegenomen verhard oppervlak. Dit kan in de vorm van een bergingsvijver of infiltratie. Er mag gecombineerd worden met de verplichte berging vanuit het lozingenbesluit maar niet gecompenseerd.

Ook mag er niet in de keurzone gebouwd worden en zijn lozingswerken vergunningsplichtig. Deze keurzone is 5 meter breed gemeten vanaf de insteek (kruising talud/maaiveld) van de Grote Wetering. Wat betreft de EVZ functie van deze watergang heeft het waterschap reeds een aantal maatregelen getroffen in de vorm van natuurvriendelijke oevers. Het waterschap acht het niet waarschijnlijk dat er op deze locatie nog veranderingen aan de Grote Wetering zullen plaatsvinden.

In de praktijk blijkt het volgende. Als er aanvullend gietwater wordt gebruikt - en dit is bij boomkwekerij Haarman het geval - kan qua opvangvoorziening worden volstaan met een opvang van 500 m³ per hectare. De teeltoppervlakte bij de boomkwekerij bedraagt thans 4.850 m² aan kassen en 4.000 m² aan containerveld, in totaal 8.850 m². Hiervoor volstaat een wateropvang van 442.5 m³. In de nieuwe situatie bedraagt de teeltoppervlakte 7.000 m² aan kasruimte en 4.000 m² aan containerveld, tezamen 11.000 m². Hierbij kan worden volstaan met een wateropvang van 550 m³

Het bedrijf heeft reeds de mogelijkheid om in het huidige waterbassin 1.100 m³ aan water op te vangen en mocht zich een calamiteit voordoen, dan is een opvang tot 1350 m³ mogelijk. Hiermee wordt ruimschoots aan de normstelling van het waterschap voldaan.

4.4 Flora en fauna

Voor de bescherming van dier- en plantensoorten zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet van toepassing.

Natuurbeschermingswet

Gebieden zoals natuurgebieden kunnen voor de flora en fauna relevant zijn. Zo kunnen dit soort gebieden - zoals die in Natura 2000 worden aangeduid - op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het perceel Rijksstraatweg 212 is niet in de directe nabijheid van zulke gebieden gelegen, zodat op basis van deze wet geen sprake is van een beschermingswaardige situatie.

Flora en Faunawet

In deze wet wordt ondermeer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de natuurwaarden die aanwezig zijn hierdoor niet in negatieve zin worden beïnvloed. Doet zo'n situatie zich voor, dan moet op basis van deze wet hiervoor ontheffing worden gevraagd.

Op basis van bij het Natuurloket beschikbare gegevens van het plangebied en zijn naaste omgeving, wordt een inventariserend flora- en faunaonderzoek noodzakelijk geacht. Dit onderzoek, uitgevoerd door Buro Veltkamp te Steenwijk, heeft op 14 december 2012 plaatsgevonden. Uit de resultaten blijkt het volgende.

Op de plaats waar de uitbreiding van de kas van Boomkwekerij Haarman zal moeten plaatsvinden, komen geen organismen voor die worden genoemd in de Flora- en Faunawet. Daarom zijn er in het kader van die wet geen bezwaren tegen de uitbreidingsplannen. Deze plannen zullen geen negatieve gevolgen hebben op enig Natura 2000-gebied in de wijde omgeving van de boomkwekerij. De plannen zijn daarom ook niet strijdig met de Habitat- en Vogelrichtlijn. Omdat Boomkwekerij Haarman door het aanbrengen van boomsingels en solitaire bomen landschappelijk beter zal worden ingepast, valt het te verwachten dat de broedvogelbevolking op het terrein van de boomkwekerij zich zal uitbreiden. Daarmee wordt per saldo ecologische winst geboekt.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ingetrokken. Op grond van de luchtkwaliteitseisen moet de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen in de afwegingen worden betrokken.

Om niettemin bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden die geen of nagenoeg geen invloed op de mate van luchtverontreiniging hebben, is er een algemene maatregel van bestuur opgesteld waarbij het begrip "niet in betekenende mate" is geïntroduceerd. (Besluit NIBM).

Hierin zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op een lijst van categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier dan onder andere om kantoor- en woningbouwlocaties.

Het betreft hier echter het uitbreiden van een bestaand kassencomplex. Dit betekent dat een nadere toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet hoeft plaats te vinden en dat de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling hierop geen nadelige invloed heeft.

4.6 Externe veiligheid

In het kader van het beoordelen van dit bestemmingsplan of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, moet ook worden gekeken of en in hoeverre het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor dit plan relevantie heeft.

In dit besluit worden twee categorieën van risicogevoelige objecten onderscheiden, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voorts geeft dit Besluit de waarden weer voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten, waarbij tevens het begrip “plaatsgebonden risico” wordt gehanteerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Om te bepalen of in de nabijheid van dit bestemmingsplan risicovolle inrichtingen zijn gelegen, is de risicokaart die de provincie Gelderland heeft opgesteld een belangrijk beoordelingskader. Gebleken is dat als gevolg van de nabije aanwezigheid van de luchthaven Teuge, we hier in beginsel te maken hebben met een “Zone vliegvelden”. In dit gebied kan er sprake zijn van een Zone-1 gebied. Dit is een gebied waar ongeveer 75% van de ongevallen plaatsvindt. Dit gebied ligt in het verlengde van de startbaan en bij de startbaan zelf. Zone-1 is bij (ruwe) benadering een strook van ongeveer 300m breed die zich tot een kilometer voor en na de startbaan uitstrekt.

Nu deze op de luchthaven Teuge in de oost-west richting is gelegen op een afstand van ongeveer 600 m ten zuiden van het plangebied, heeft de externe veiligheid geen of onvoldoende invloed op de uitbreiding van het kassencomplex van Boomkwekerij Haarman.

4.7 Monumenten/cultuurhistorie

De gemeente Voorst kent ter bescherming van op haar grondgebied gelegen rijks- en gemeentelijke monumenten een zogenaamde monumentenlijst. Voor elk monument zijn de belangrijkste kenmerken weergegeven. Tevens is ieder monument voorzien van een statusaanduiding, namelijk 'RM' voor Rijksmonumenten en 'GM' voor Gemeentelijke monumenten.

Uit informatie bij de gemeente Voorst blijkt dat de lokatie aan de Rijksstraat 212 te Teuge niet voorkomt op de monumentenlijst en ook niet wordt gekarakteriseerd als zijnde cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn op dit perceel geen panden of gebouwen gelegen die uit monumentaal oogpunt beschermingswaardig zijn.

4.8 Verkeer

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande op- afrit van en naar de Rijksstraatweg. Hoewel het hier om een uitbreiding van het kassencomplex van de boomkwekerij gaat, mag ervan worden uitgegaan dat het aantal vervoersbewegingen van afnemers van de producten van het bedrijf niet significant zal toenemen.

4.9 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Voorst is verwoord in de Erfgoedverordening. Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Belangrijk onderdeel van de nota is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst. Ook geeft het beleidsplan enkele aanwijzingen voor de wijze waarop archeologie binnen bestemmingsplannen kan worden meegenomen.

Uit de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat voor het plangebied er sprake is van een *lage verwachtingswaarde*. Dit betekent dat voor het plangebied nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Wel kent het plangebied - op basis van het nieuw bestemmingsplan Buitengebied - een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5 en 6", wat betekent dat hier sprake is van een lichte waarderingsvorm als het gaat om eventueel in de bodem aanwezige vondsten.

4.10 Landschapsplan

Het wordt belangrijk gevonden dat als gevolg van de uitbreiding van het kassencomplex er ook een visie is ten aanzien van behoud en versterking van het landschap. Hiervoor heeft Bureau De Lange, Stedebouw, ontwerp+advies+bemiddeling te Deventer een Landschapsplan opgesteld.

In dit Landschapsplan komt dit Bureau met voorstellen om deze uitbreiding op een verantwoorde wijze in het landschap in te passen. Het gaat dan over het aanbrengen van beplanting rondom de boomkwekerij. Tevens wordt in de notitie aangegeven om het aangrenzende glastuinbouwbedrijf aan het oog te onttrekken door het aanplanten van een aanzienlijke elzensingel met bomen en struiken. Uitvoering van de voorstellen leidt ertoe, dat de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving wordt verbeterd.

5

5 Planbeschrijving

De raad van de gemeente Voorst heeft op 28 januari 2013 een nieuw bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld.

Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan heeft Boomkwekerij Haarman opnieuw een bedrijfsmatige bestemming gekregen en wel onder de noemer “Agrarisch” met de aanduiding “glastuinbouw”. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouw” tevens voor glastuinbouw.

Het plangebied wordt gevisualiseerd op een bij dit bestemmingsplan horende verbeelding. Deze verbeelding is *één op één* overgenomen van de verbeelding van het op 28 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Als ondergrond is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland. Hiermee kan precies worden bepaald waar het plangebied is gelegen en hoe de begrenzingen lopen.

6

6 Juridische planopzet

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouw mogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6.1 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

6.2 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. In dit bestemmingsplan komt alleen de (enkel) bestemming “Agrarisch” voor met de functieaanduiding “glastuinbouw”. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen “luchtvaartverkeerzone-2 en “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Het komt regelmatig voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een leiding. De aanwezigheid van deze leiding brengt de nodige beperkingen met zich mee. Deze beperkingen kunnen ook gelegen zijn onder het maaiveld.

In het geval dat er twee functies tegelijk op één perceel geregeld moeten worden in een bestemmingsplan wordt er wel gesproken van een 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Landschap

Zoals bij hoofdstuk 5 reeds gememoreerd, zal de uitbreiding van de boomkwekerij haar beslag krijgen door het toepassen van de (bouw) regels zoals die nu in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor boomkwekerij Haarman zijn opgenomen.

Het verschil met dit nieuwe bestemmingsplan is, dat in dit bestemmingsplan het in Bijlage 4 (Oppervlakte kassen bij glastuinbouwbedrijven) bij het adres Rijksstraatweg 212 Teuge vermelde "toegestaan oppervlak" 7.000 m² bedraagt in plaats van de op dit moment nog toegestane 4.750 m².

Daarnaast is in de Regels een voorschrift opgenomen, waarbij als voorwaardelijke verplichting de daadwerkelijke realisering van het Landschapsplan is vastgelegd.

Tevens is in dit bestemmingsplan sprake van private wens om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken en waarvoor de gemeente een anterieure overeenkomst met Boomkwekerij Haarman heeft gesloten. De achtergrond hiervan is dat - ter veiligstelling van de rechten van deze gemeenten - de zich op dit moment nog aan de Drostendijk 47 bevindende kas daadwerkelijk wordt afgebroken en dat op deze plaats door boomkwekerij Haarman *geen* kas meer wordt gerealiseerd. Zie ook wat hierover in hoofdstuk 1.1 wordt gezegd. Om deze sloop ook publiekrechtelijk veilig te stellen, is in de Regels hiervoor eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Tot slot wordt opgemerkt, dat de bestemmingsregels een vaste opbouw kennen in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels, omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden.

Bestaande situatie

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, kan worden verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten en oppervlakten niet onder het overgangsrecht te plaatsen.

De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van het gemeentelijk bouwdossier aangevuld met de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's en de cyclomedia, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

6.3 Algemene regels

De algemene regels hebben betrekking op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regels te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ook onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Strijdig gebruik

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet (artikel 2.1 Wabo) verboden en wordt het niet langer vermeld in het bestemmingsplan. Al het gebruik dat niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming wordt daarom gezien als strijdig gebruik, uitgezonderd geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel. Deze worden expliciet genoemd als strijdig gebruik bij de desbetreffende bestemmingen.

6.4 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De eerste regels beschermen een bestaand bouwwerk of gebruik dat afwijkt van de regels. De slotregels geven aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het uitvoeren van dit bestemmingsplan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economisch uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van dit bestemmingsplan samenhangen.

7.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening omschreven procedure, zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Uit het verdere verloop van deze procedure moet vervolgens de haalbaarheid van dit bestemmingsplan blijken.

7.2 economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal en hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor, dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan en het bieden van mogelijkheden om kosten te verhalen op de exploitant van de percelen grond die in dit bestemmingsplan zijn gelegen. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels aan deze gronden stellen.

Hier is dus de grondexploitatieregeling niet van toepassing. Het opstellen van een grondexploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Dit neemt niet weg dat er met boomkwekerij Haarman een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin is opgenomen dat mocht er door derden een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend, dat leidt tot toekennen van planschade, de hiermee gepaard gaande (te vergoeden) kosten geheel voor rekening van boomkwekerij Haarman komen.

8

7

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Op 4 september 2006 heeft de gemeenteraad besloten dat het college van burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding op ruimtelijke procedures waarmee zij belast is, slechts inspraak verleent voorafgaand aan de zienswijzenfase als sprake is van een plan dat een ingrijpende verandering kan hebben op de ruimtelijke structuur van de gemeente Voorst. Gezien de aard en omvang van onderliggend plan is inspraak in dit geval achterwege gelaten.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld zienswijzen over het plan naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.