

Toelichting wijzigingsplan

Donkersvoortsestraat 10, Beek en Donk

Vergroting bestemmingsvlak
vollegrondsteeltbedrijf
(NL.IMRO.1659.BPWBGDovostr10-VG01)



Plangebied

Donkersvoortsestraat 10, Beek en Donk

Plannaam

Vergroting bestemmingsvlak vollegrondsteeltbedrijf Donkersvoortsestraat 10 te Beek en Donk

Projectnummer

HEIJ05.R001

Datum en versie

19 september 2017, vastgesteld

Opdrachtgever

Boomkwekerij Frank Beniers VOF
Donkersvoortsestraat 10
5741 RL Beek en Donk

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw wijzigingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur	15
4.2	Landschappelijke waarden	16
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	19
5.	Milieuaspecten	20
5.1	Bodem	20
5.2	Water	21
5.3	Geluid	21
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.5	Agrarische bedrijven en geurhinder	22
5.6	Bedrijven en milieuzonering	24
5.7	Externe veiligheid	25
6.	Waterparagraaf	27
6.1	Waterbeleid	27
6.2	Oppervlaktewater	27
6.3	Grondwater	28
6.4	Afvoer hemelwater	29
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	31
8.	Juridische verantwoording	32
8.1	Algemene opzet	32
8.2	Toelichting op de verbeelding	32
8.3	Toelichting op de regels	32

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets bestaande en beoogde situatie
Bijlage 2	Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
Bijlage 3	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Boomkwekerij Frank Beniers VOF (hierna: initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Donkersvoortsestraat 10 te Beek en Donk (hierna: plangebied) een boomkwekerij. Het bedrijf beschikt over 8 hectare cultuurgrond in eigendom en huurt circa 5 hectare grond. De bedrijfsvoering is gericht op de teelt van coniferen en taxus, waarbij de aflevering voornamelijk geschiedt in kluit. De bedrijfsbebouwing op de locatie bestaat uit een bedrijfswoning, een garage/berging en een loods ten behoeve van de stalling van werktuigen, de opslag van meststoffen, pallets en dergelijke en uit een werkruimte waar onder andere planten worden opgepot. De afnemers van de boomkwekerij hechten steeds meer aan inplanting opslag van gerooide planten. Derhalve is de initiatiefnemer voornemens meer ruimte te creëren voor inplanting opslag van gerooide planten en de bestaande loods te verlengen met 30 meter. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing, welke op 6 juli 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juni onherroepelijk is geworden. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de aangrenzende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1'. De beoogde uitbreiding kan niet gerealiseerd worden binnen het huidige bouwvlak van circa 0,37 hectare. Vergroting van het bouwvlak is derhalve noodzakelijk.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.7.2) opgenomen waarmee vergroting van het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' kan worden toegestaan. Hiermee wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsprocedure, ex artikel 3.6 van de Wro. Daartoe is een wijzigingsplan noodzakelijk; voorliggende rapportage voorziet hierin.

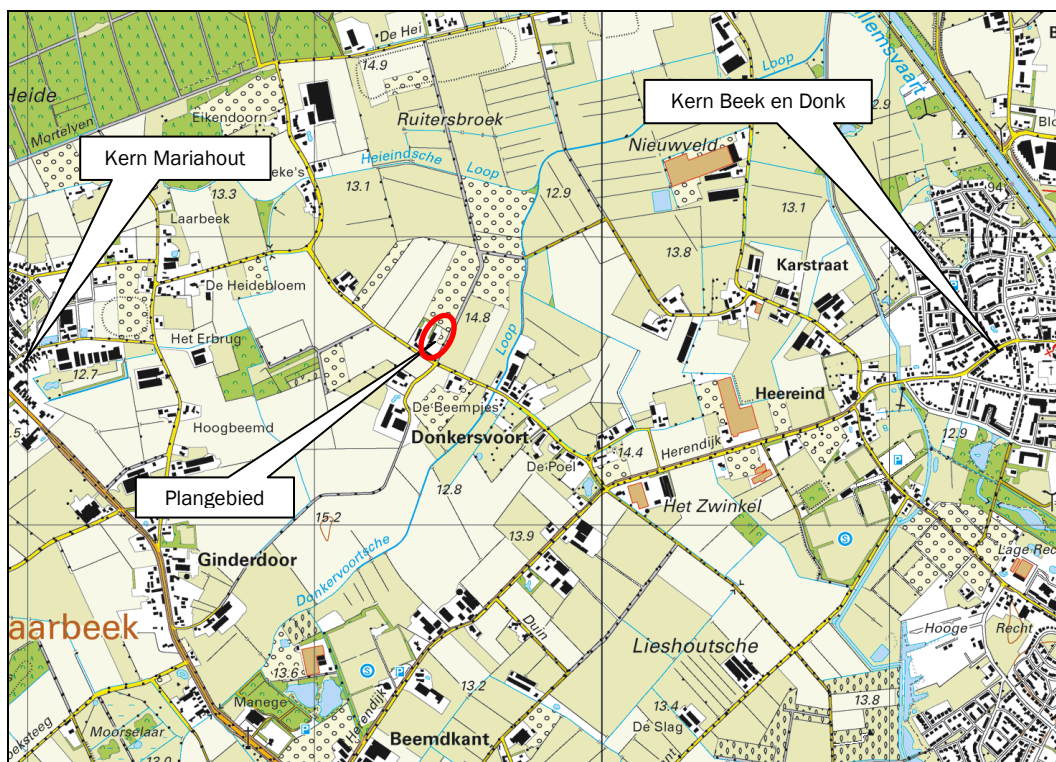
Het wijzigingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde uitbreiding van de boomkwekerij. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 2,0 kilometer van de kern van Beek en Donk en circa 1,6 kilometer van de kern van Mariahout. Kadastraal staan de percelen waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Beek en Donk, sectie I, nummers 2246 en 2247.

De Donkersvoortsestraat vormt de zuidelijke begrenzing en de Ruitersbroekweg de oostelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel met boomteelt dat in eigendom is van de initiatiefnemer. De westzijde van het bedrijf grenst aan een perceel behorende bij een burgerwoning. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een mengeling aan agrarische bedrijven afgewisseld met burgerwoningen.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw wijzigingsplan

Het voorliggend wijzigingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde vergroting van het bouwvlak. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen; de regels van het moederplan 'Buitengebied' zijn van toepassing. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Donkersvoortsestraat 10 te Beek en Donk is een boomkwekerij gevestigd. De bedrijfsvoering is gericht op de teelt van coniferen en taxus, waarbij de aflevering voornamelijk geschiedt in kluit. De bedrijfsbebouwing op de locatie bestaat uit:

- Bedrijfswoning (circa 260 m²);
- Garage/berging (circa 110 m²);
- Loods (circa 385 m²): ten behoeve van de stalling van werktuigen, de opslag van verschillende materialen (zoals meststoffen, pallets) en werkruimte voor het oppotten van planten.

Op locatie is verder een privétuin met dierenweide, een voetbalveldje en een opkuilveld aanwezig. Gerooide planten worden nu voornamelijk tijdelijk buiten opgekuild/opgeslagen. Daarnaast is een groot gedeelte van het erf verhard met een klinkerverharding.

Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,37 hectare.

De volgende figuur toont de ligging van het bedrijfsgebouwen en het vigerend bouwvlak (zie ook bijlage 1).



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

2.2 Gewenste situatie

Derhalve is men voornemens de bestaande loods naar noordelijke richting toe uit te breiden met 30 meter, waardoor de totale bebouwingsoppervlakte toeneemt met circa 330 m². Voor de beoogde uitbreiding dient het bestemmingsvlak te worden vergroot tot een oppervlakte van circa 0,46 hectare.

Afnemers van de boomkwekerij hechten steeds meer aan in pandige opslag van gerooide planten. In de huidige opzet is hier onvoldoende ruimte voor beschikbaar. Voor de onderneming is het van belang dat de

continuïteit op langere termijn blijft gewaarborgd. Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering en met het oog op toekomstige ontwikkelingen dan ook van belang dat sprake is van een optimale situering van bebouwing en opslagmogelijkheden.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) heeft op 22 september 2016 in haar advies beoordeeld dat de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf. Het advies is opgenomen in bijlage 2.

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

De beoogde uitbreiding kan niet gerealiseerd worden binnen het huidige bestemmingsvlak. Vergroting van het bouwvlak is derhalve noodzakelijk. Deze kan middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR ziet onder andere op een duurzame en innovatieve landbouw. De aanwezigheid van goede vestigings- en productieomstandigheden zijn daarbij van groot belang. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de plattelandseconomie en daarmee aan een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Onderhavige ontwikkeling betreft een agrarisch bedrijf en past binnen de zone 'gemengd landelijk gebied'.

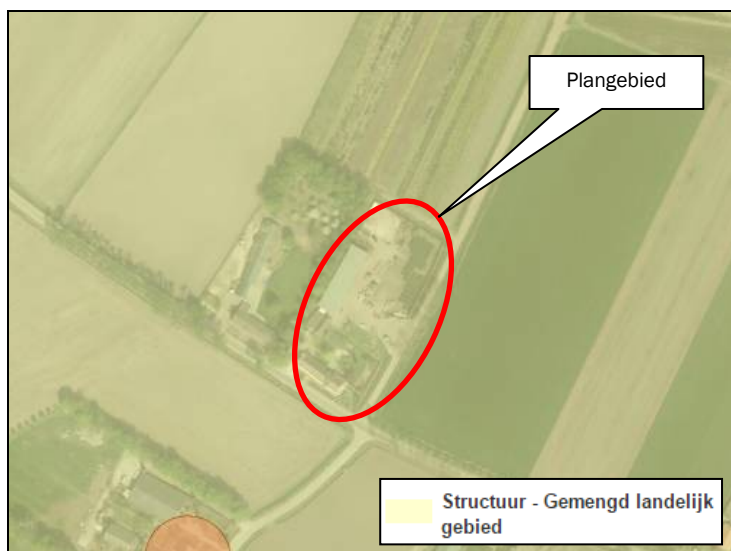
3.2.2 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de gewijzigde Verordening ruimte 2014 vastgesteld (15 juli 2015 in werking getreden).

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de Verordening ruimte 2014 is de locatie gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Structuren' Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Onderstaande regels uit de Verordening Ruimte 2014 zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.2 (Vollegronds)teeltbedrijven.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 zijn regels opgenomen ten aanzien van de plicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen maatregelen te nemen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De nieuwe loods wordt aan de bestaande loods in noordelijke richting gerealiseerd, tegen de westelijke grens van het plangebied, op de plaats waar nu erfverharding is gelegen. Door deze opzet is aan de oostzijde van de loods voldoende ruimte beschikbaar voor toegang tot de loods; deze ruimte is noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering.

Door de beoogde situering van de loods is de impact op de omliggende omgeving beperkt tot een minimum. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan het behoud en de zorg van de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van de ontwikkeling. De locatie is reeds voldoende landschappelijk ingepast.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Voor onderhavige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel.

- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

Met het oog op een efficiënte bedrijfsvoering is het niet wenselijk de nog beschikbare ruimte binnen het vigerende bestemmingsvlak te gebruiken voor de beoogde uitbreiding van de loods. Dan zou een krappe erfsituatie ontstaan, waarbij de toegang tot de bestaande bebouwing wordt bemoeilijkt. De situering van

de nieuwe bebouwing leidt tot een bedrijfstechnisch efficiënte bedrijfsindeling waarbij voldoende erfruimte beschikbaar zal zijn.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Niet van toepassing.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

In onderhavig plan worden alle bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen ten behoeve van het bedrijf binnen het bouwperceel geconcentreerd.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding en cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding bestemmingsvlak en nieuwe loods) is dermate gering dat deze past binnen de omgeving en de daar voorkomende functies. Het betreft een agrarisch bedrijf dat een geringe impact heeft op deze functies. In de volgende hoofdstukken wordt dit onderbouwd.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

De huidige ontsluiting van het perceel blijft gehandhaafd.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis' verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Hieropvolgend zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;

Het plangebied is reeds voldoende ingepast in het landschap. Aan de randen van het perceel, met name aan de westzijde van de bestaande loods en de toekomstige verlenging van deze loods, is voldoende beplanting aanwezig waardoor de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

Verder wordt in deze toelichting aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden en kenmerken in het gebied.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

De gemeente Laarbeek heeft op basis van de provinciale handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' een zogenaamde Landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld.

Het beleid is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen, bijvoorbeeld middels een wijziging, toch medewerking kan worden verleend.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie-3-ontwikkeling, wat betekent dat een investering dient te worden gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap (basisinspanning).

Op basis van de LIR is een berekening gemaakt van de minimale investering die dient te worden gedaan (zie bijlage 3). Dit betreft een bedrag van € 3.556,-.

De initiatiefnemer kiest ervoor dit bedrag in het landschapsfonds te storten. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 4.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De verbetering past binnen de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling en sluit aan bij het Landschapsontwikkelingsplan.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De reeds aanwezige beplanting zorgt voor voldoende landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

De initiatiefnemer kiest ervoor het minimaal te investeren bedrag in het landschapsfonds te storten.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Regels voor gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op uitbreiding van een vollegrondsteeltbedrijf (agrarisch). Deze bestemming past binnen het gemengd landelijk gebied.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

De bestemming komt overeen met het gemeentelijk beleid voor dat gebied. In het vigerende bestemmingsplan wordt deze vergroting van het bestemmingsvlak mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

- b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De geringe uitbreiding vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Er wordt voldaan aan bovenstaande regels voor gemengd landelijk gebied.

Regels voor (vollegronds)teeltbedrijven

Het bedrijf van de initiatiefnemer betreft een (vollegronds)teeltbedrijf: een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Derhalve zijn de regels in artikel 7.2 van toepassing om onderhavige ontwikkeling.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied:

- a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5000 m² is toegestaan.

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een (vollegronds)teeltbedrijf tot 0,46 hectare. De uitbreiding is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering; dit wordt onderschreven door de AAB (zie AAB-advies in bijlage 2).

Er wordt voldaan aan de regels voor vollegrondsteeltbedrijven in gemengd landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'

De gemeentelijke 'Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans' vervangt de 'Structuurvisie+ Laarbeek' uit 2003. In de 'Structuurvisie 2010-2020' staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020. De structuurvisie is op 16 september 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat dit onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten zoals landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur en water.

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf dat past in het buitengebied. Het gaat om de redelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Er is aandacht besteed aan goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing. Dit plan is op 6 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juni 2012 onherroepelijk geworden.

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

De aangrenzende gronden ten noorden van de bedrijfslocatie hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels'.

Het totale plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier geldt dat een archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en die dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

In het zuidoosten van het bouwvlak is de dubbelbestemming 'Leiding' van toepassing vanwege de daar gelegen rioolpersleiding. Binnen deze zone gelden beperkende regels ten aanzien van bouwen. Het uiterste zuidwesten van het bouwvlak heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie bomen'; hier staat een cultuurhistorisch waardevolle boom die planologische bescherming geniet.

De beoogde uitbreiding kan niet gerealiseerd worden binnen het huidige bouwvlak. Vergroting van het bouwvlak is derhalve noodzakelijk.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.7.2) opgenomen waarmee vergroting van het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' kan worden toegestaan. Hiermee wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsprocedure, ex artikel 3.6 van de Wro.

Hieronder wordt onderbouwd dat aan de verschillende voorwaarden kan worden voldaan:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 15%.

Onderhavig bedrijf betreft een boomkwekerij (grondgebonden bedrijf) waarvan het bouwvlak in de gewenste situatie een oppervlakte heeft van circa 0,46 hectare.

Sub b tot en met d hebben betrekking op de bedrijfstypen 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouwbedrijven', 'intensieve kwekerijen' en 'paardenhouderijen'. Deze zijn niet van toepassing op onderhavig bedrijf.

- e. Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 1. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB.
De AAB heeft het plan beoordeeld en onderschrijft in haar advies dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering (zie bijlage 2).
 2. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.
De vergroting vindt in noordelijke richting plaats, aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.
 3. De vergroting dient plaats te vinden op een hydrologisch neutrale wijze. Over uitbreidingen ten behoeve van glastuinbouw dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
De vergroting van het bestemmingsvlak wordt op hydrologisch neutrale wijze uitgevoerd (zie hoofdstuk 6).
 4. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
De ontwikkeling is reeds op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 4.
 5. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat door de uitbreiding van het bestemmingsvlak geen sprake is van extra milieuhygiënische belemmeringen. Zo blijft het aantal

verkeersbewegingen gelijk. Ten noorden van het plangebied bevinden zich op korte afstand geen hindergevoelige objecten.

6. *De in de bestemmingsomschrijving aangeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. De gronden waar de nieuwe loods wordt gerealiseerd zijn thans in gebruik ten behoeve van de boomkwekerij; hier bevindt zich reeds erfverharding met voorzieningen. Ter plaatse is het dan ook onwaarschijnlijk dat zich hier natuur- en landschapswaarden bevinden en zal geen aantasting plaatsvinden van deze waarden.*

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het bouwvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

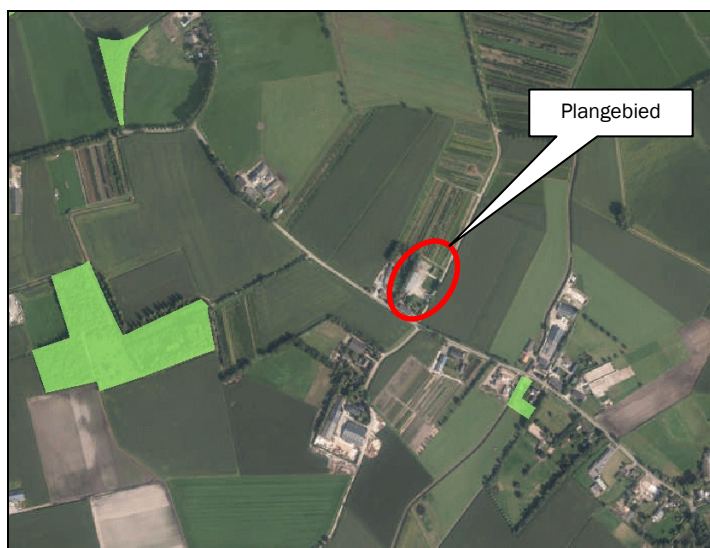
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 230 meter ten oosten van de bedrijfslocatie is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland gelegen (zie figuur 9). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 9: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn). Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Strabrechtse Heide en Beuven op een afstand van circa 13,5 kilometer. Gelet op deze ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling heeft het voornemen geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen in de gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. Deze vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten voor de verlenging van de bestaande loods zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

Toetsing plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie is gelegen in een agrarisch gebied, waar agrarische activiteiten en agrarisch verwante activiteiten waaronder een boomkwekerij onder voorwaarden mogelijk zijn, op basis van de Verordening ruimte 2014 en het bestemmingsplan 'Buitengebied';
- De locatie waar de uitbreiding plaatsvindt is momenteel verhard en in gebruik als buitenopslag van gerooide planten. Door de huidige werkzaamheden is het zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde flora- en faunasoorten voorkomen;
- De locatie is reeds op een voldoende wijze landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving waardoor nieuwe rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten worden gecreëerd. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling op de bedrijfslocatie heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Laarbeek heeft in 2003 een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In het plan worden de kenmerken van het Laarbeekse landschap benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting omschreven. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen in het buitengebied. In het landschapsontwikkelingsplan wordt onder meer een visie verwoord op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. In het plan is ook aandacht besteed aan herstel, behoud en ontwikkeling op deze vlakken met hieraan gekoppeld uitvoeringsinstrumenten en een budget. Vormgeving van het landschap, het benutten en uitbreiden van bestaande kwaliteiten en waar nodig het toevoegen van nieuwe elementen worden als belangrijke thema's benoemd.

Als kernkwaliteiten voor het buitengebied van Laarbeek worden de verscheidenheid aan landschapstypen, de diversiteit in groenelementen, zowel waardevol voor natuur als voor de recreant, en de op sommige plekken duidelijk waar te nemen cultuurhistorische waarden genoemd.

Een positieve bijdrage aan het buitengebied van de gemeente kan worden geleverd door onder andere het zichtbaar maken van de beken, het versterken van het gebiedseigen karakter door de juiste beplantingskeuze en het benutten van zandpaden als recreatief medegebruik en als ecologische linten.

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan is het plangebied gelegen binnen het deelgebied Lieshoutse Beemden. Dit gebied kenmerkt zich door grootschalig agrarisch gebied en oriëntatiebeplantingen in de vorm van opgaande begroeiingen welke lanen, beken en kavels benadrukken.

De locatie is reeds voldoende landschappelijk ingepast door de beplanting die zich aan de westzijde van de bestaande loods en toekomstige bestemming van de loods bevindt. De reeds aanwezige beplanting sluit aan op de in het gebied aanwezige landschappelijke structuren. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 4.

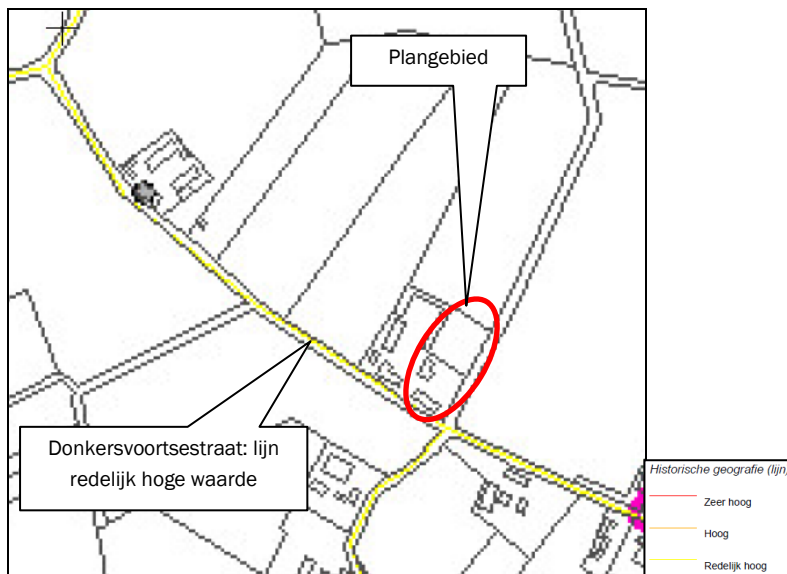
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de van cultuurhistorisch belang zijn regio 'Meierij'. De Meierij bestaat uit oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden gebruikt voor beweiding, waardoor er op enkele plekken stuifzanden ontstonden. De oude ontginningen ontstaan uit dorpen met oude akkercomplexen. Het gebied kent een verscheidenheid aan landschapsstructuren; vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De belangrijkste kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. In de Meierij worden mogelijkheden geboden voor menging van functies in het buitengebied. De ontwikkeling van dorpen en de landbouw kan plaatsvinden in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen het karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Laarbeek toont dat de Donkersvoortsestraat is aangemerkt als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde (zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Laarbeek

De nieuwe bebouwing wordt op ruime afstand van de historisch geografisch waardevolle lijnen gerealiseerd. De erfbeplanting versterkt eveneens de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied gelegen binnen een categorie-4-gebied: een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 11).



Figuur 11: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter (ter plaatse van esdekken 0,5 meter onder maaiveld).

In onderhavige situatie wordt met circa 330 m² aan bebouwing uitgebreid.

Een archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het privégedeelte wordt middels een inrit ontsloten op de Donkersvoortsestraat. Het bedrijfspgedeelte wordt ontsloten middels een inrit aan de Ruitersbroekweg. De Ruitersbroekweg is een onverharde weg en wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer van en naar de boomkwekerij. De huidige inritten blijven gehandhaafd.

De toename aan bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor een efficiëntere bedrijfsvoering en ziet niet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een significante toename van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf en daarmee de verkeersintensiteit op de Donkersvoortsestraat.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossing. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er hoeft niet langs de weg geparkeerd te worden.

De toename aan bedrijfsbebouwing ziet niet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Extra parkeervoorzieningen zijn derhalve niet noodzakelijk.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis¹

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Aanleiding en doel

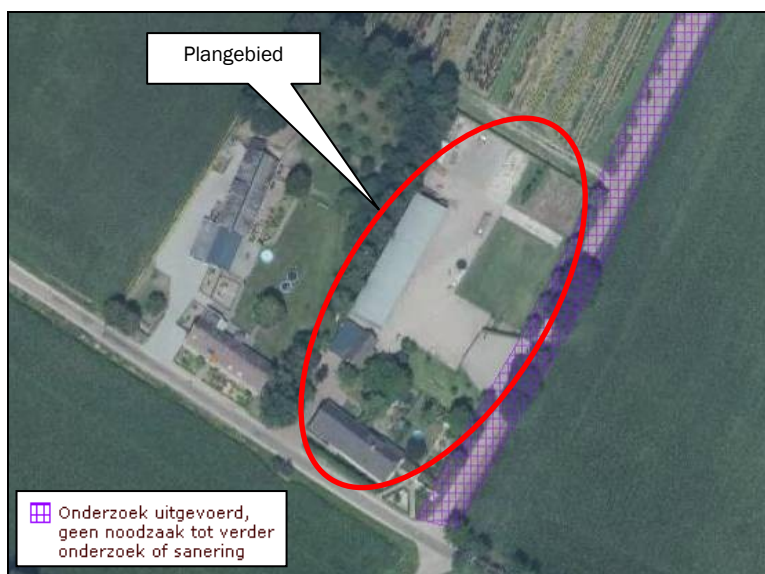
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de vergroting van het bouwvlak en de toename aan bedrijfsbebouwing aan de Donkersvoortsestraat 10 te Beek en Donk.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een boomkwekerij gevestigd met een bedrijfswoning, garage/berging en loods. In de beoogde situatie wordt de loods verlengd. Het deel noordelijk van de bestaande loods waar een deel van het bestemmingsvlak wordt gesitueerd bestaat in de huidige situatie uit verharding. In het verleden vond hier buitenopslag plaats van de coniferen. Naar verwachting hebben zich hier in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten voorgedaan. De gronden ter plaatse kunnen derhalve als 'schoon' worden geclassificeerd.

In de omgeving van het plangebied, ter plaatse van de Ruitersbroekweg, heeft reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden (zie figuur 12). Verder onderzoek of sanering bleek niet noodzakelijk.



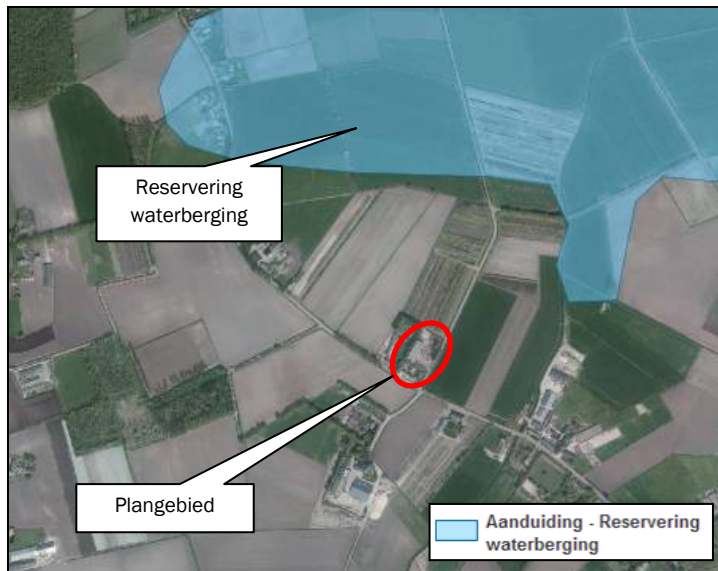
Figuur 12: Overzicht bodemonderzoek (bron: bodemloket)

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

¹ <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/toetsen-ruimtelijke-plannen/bodemtoets>

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 13). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is het reserveringsgebied op circa 360 meter noordelijk gelegen van het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte 2014

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een loods ten behoeve van een volgrondsteeltbedrijf is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Met de uitbreiding van de loods wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd.

Industrielawaai

In de beoogde situatie worden de bedrijfsactiviteiten niet uitgebreid. In de nieuwe situatie wordt de nieuwe bebouwing noordelijk van de huidige loods gesitueerd, op grotere afstand van de bestaande omliggende geluidgevoelige objecten. Eventuele geluidsoverlast wordt op deze manier sterk beperkt.

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de VNG aangehouden (zie paragraaf 5.6). Voor de bedrijfsactiviteiten geldt een richtafstand van 30 meter tot het geluidgevoelige object. De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van het dichtstbijgelegen hindergevoelige object (Donkersvoortsestraat 12) tot de nieuw op te richten bebouwing bedraagt circa 35 meter; aan de richtafstand wordt dan ook voldaan. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt $20,9 \mu g/m^3$ en de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt $13,3 \mu g/m^3$. De uitbreiding van de loods heeft geen invloed op de luchtkwaliteit; er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf blijft ongewijzigd.

Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.5 Agrarische bedrijven en geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

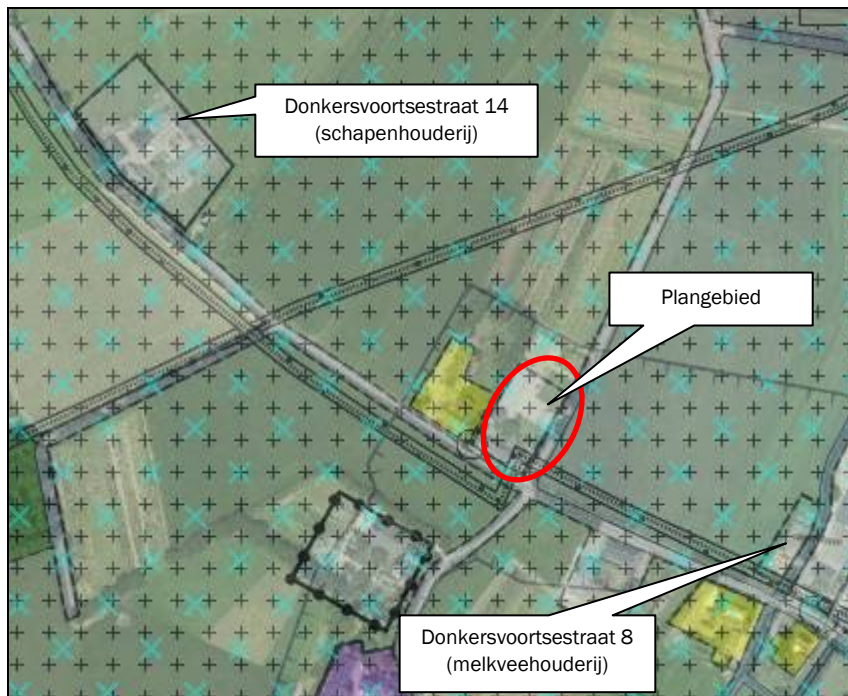
Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Donkersvoortsestraat 8, Beek en Donk (melkrundveehouderij): afstand circa 280 meter;
- Donkersvoortsestraat 14, Beek en Donk (schapenhouderij): afstand circa 300 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 14: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. De bedrijfslocatie ligt op een afstand van meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor.

Hoewel in de loods een werkruimte wordt gerealiseerd (waar onder andere planten worden opgepot) en deze ruimte op basis van de Wgv geschikt is voor menselijk verblijf en dus als een geurgevoelig object dient te worden beschouwd, vinden er geen wijzigingen plaats aan het beschermingsniveau van de bedrijfslocatie. Deze is momenteel ook al aan te merken als geurgevoelig (geen veehouderij).

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstanden.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van het beschermingsniveau van de bedrijfslocatie. Er wordt geen geurgevoelige bestemming toegevoegd; het woon- en leefklimaat verslechtert niet.

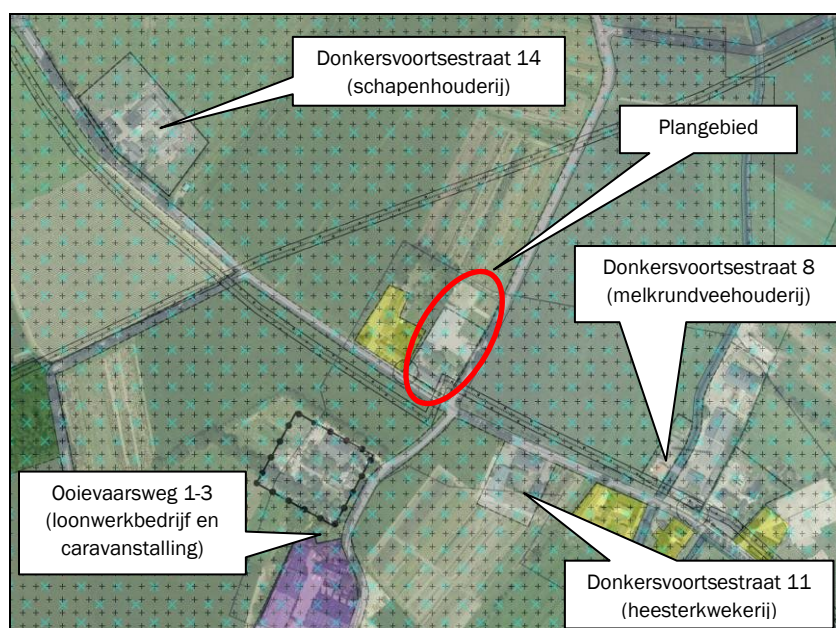
Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
Ooievaarseweg 1-3 Beek en Donk				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
Donkersvoortsestraat 10 Beek en Donk				
Donkersvoortsestraat 11 Beek en Donk				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10
Donkersvoortsestraat 8 Beek en Donk				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van rundvee	30	10	30	10
Donkersvoortsestraat 14 Beek en Donk				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van overige graasdieren	50	30	30	0

Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de grens van het bestemmingsvlak van een hindergevoelig object.

De grootste richtafstand waarmee rekening dient te worden gehouden is 50 meter. Alle bedrijvigheid in de omgeving is gelegen op een afstand groter dan 50 meter.

Omgekeerd geldt voor het bedrijf zelf ook richtafstanden naar omliggende gevoelige objecten. Voor geluid geldt een richtafstand van 30 meter. In paragraaf 5.3 is dit aspect onderbouwd.

De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

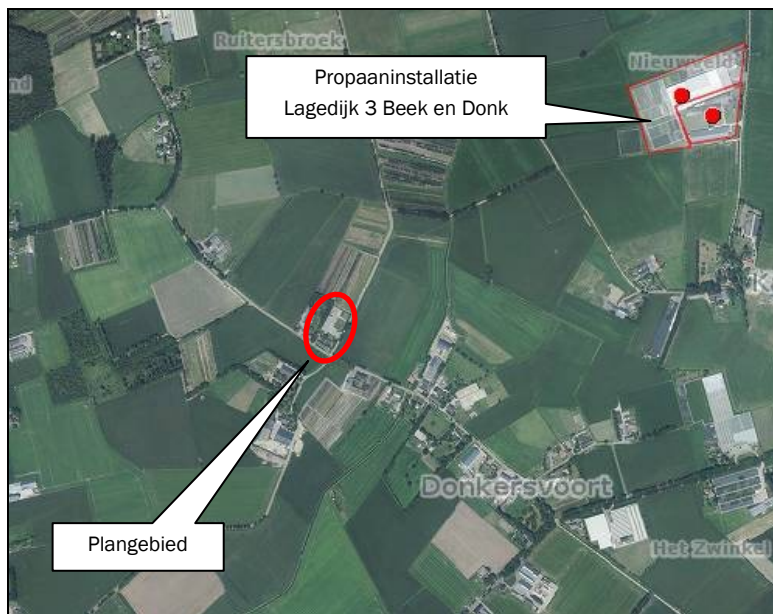
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object (propaaninstallatie) is gelegen op een afstand van 1 kilometer (zie figuur 16). Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen deze risicocontour.



Figuur 16: Uitsnede Risicokaart

Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport die van invloed zijn op de externe veiligheid.

In het zuidoosten van het bestemmingsvlak is een rioolpersleiding gelegen. Binnen een zone aan weerszijden van deze leiding is een beschermingszone van 5 meter gelegen waar beperkende regels ten aanzien van bouwen gelden. De nieuwe ontwikkeling is gelegen buiten deze zone.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Laarbeek is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek.

6.2 Oppervlaktewater

Figuur 17 toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. De uitbreiding van het bedrijf is gelegen op voldoende afstand van deze leggers om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen.



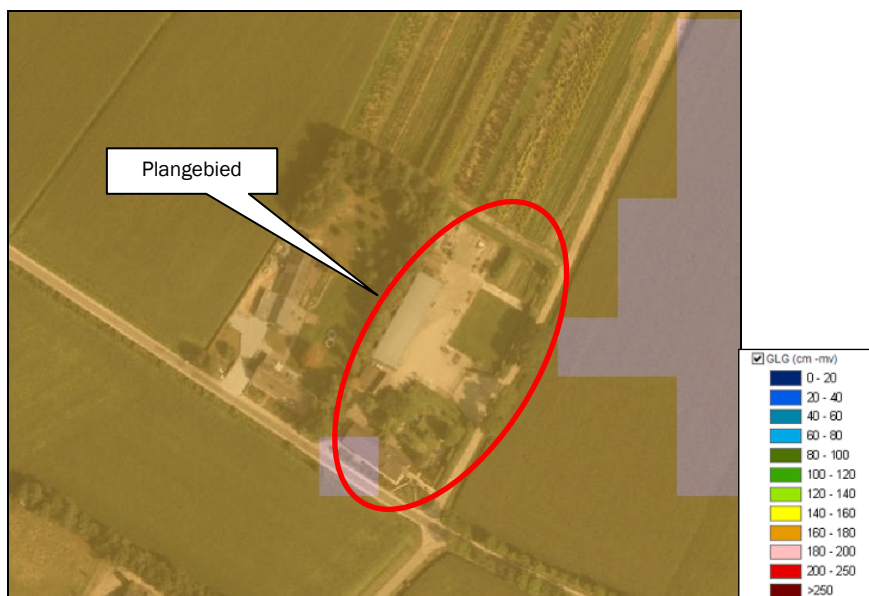
Figuur 17: Ligging sloten en waterlopen

6.3 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-60 centimeter beneden maaiveld bevindt (zie figuur 18) en de gemiddelde laagste grondwaterstand 160-180 centimeter beneden maaiveld (zie figuur 19).



Figuur 18: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)



Figuur 19: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

6.4 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is erop gericht hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op eigen terrein te laten infiltreren of bergen. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

Verhard oppervlak

In de volgende tabel is de toename in verhard oppervlak (daken en erfverharding) aangegeven.

Tabel 2: Toename verhard oppervlak

Oppervlaktes	Verhard oppervlak (erfverharding en dakoppervlak)
Bestaande situatie	2.477 m ²
Beoogde situatie	2.477 m ²
Toename verhard oppervlak	0 m²

De nieuwe loods wordt gerealiseerd op een locatie die in de bestaande situatie reeds verhard is middels erfverharding. Er is dan ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak in de beoogde situatie.

Afvoer hemelwater

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m². Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor deze ontwikkeling. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak infiltreert op de omliggende gronden.

In geval van hevige neerslagsituaties kan het hemelwater afstromen naar de omliggende landbouwgronden en de onverharde delen binnen het plangebied. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden.

Gebruik niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende

materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd.
- 2) **Ontwerp**: het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 28 juli tot en met 7 september 2017. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.
- 3) **Vaststelling**: het college heeft het wijzigingsplan op 19 september 2017 vastgesteld. Het plan wordt wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied, eerste herziening';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend wijzigingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Leiding (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde – Cultuurhistorie bomen (dubbelbestemming);
- Overige zone – bebouwingsconcentratie 6 (gebiedsaanduiding);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Hartlijn leiding – riool (figuur).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overangsrecht en de slotregel aan bod.