

**Toelichting bestemmingsplan
Stipdonk 46a, Lierop**

Vastgesteld

NL.IMRO.0847.BP02022030-VS01

Plangebied

Stipdonk 46a, Lierop

Omschrijving project

Bestemmingsplan uitbreiding bedrijfsbebouwing

Projectnummer

DN36.R003

Datum en versie rapportage

16 februari 2024, versie 1.6

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Relou
Kerkstraat 60
5421 KX Gemert
Tel: 0492-352093
Email: info@donkers-relou.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	Ruimtelijke aspecten	17
4.1	Natuur	17
4.2	Landschappelijke waarden	21
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.4	Ontsluiting, verkeer en parkeren	24
5.	Milieuaspecten	27
5.1	M.e.r.-beoordeling	27
5.2	Bodem	27
5.3	Water	28
5.4	Geurhinder en veehouderij	28
5.5	Geluid	28
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Externe veiligheid	30
6.	Waterparagraaf	32
6.1	Watertoets	32
6.2	Waterbeleid	32
6.3	Oppervlaktewater	33
6.4	Grondwater	33
6.5	Omgang hemelwater	34
6.6	Omgang met huishoudelijk afvalwater	36
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid	38
8.	Juridische verantwoording	39
8.1	Algemene opzet	39
8.2	Toelichting op de verbeelding	39
8.3	Toelichting op de regels	39

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
-----------	-----------------------------------

Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Berekeningen Aeries stikstofdepositie
Bijlage 4	Rapportage quick scan flora en fauna
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Plattegrondtekening Hinderwetvergunning 25 februari 1993

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Stipdonk 46a te Lierop (hierna: het plangebied) wordt een transport- en handelsonderneming in (gekoelde en diepgevroren) pluimveeproducten geëxploiteerd.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren' en 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' van de gemeente Someren van toepassing. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 63 (transportbedrijf)'. Tevens is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

Op 10 februari 2016 is een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) verleend ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijf met een tweetal vriesruimten. Hiervan is één vriesruimte reeds gerealiseerd.

De initiatiefnemer is voornemens een uitbreiding van een nieuw vrieshuis met logistieke voorzieningen (perron en laaddocks) te realiseren. Deze wijkt af van de vriesruimte die reeds in 2016 is vergund (maar nog niet gerealiseerd).

Met deze uitbreiding wordt de toegestane maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan overschreden. Vanwege de strijd met het vigerend bestemmingsplan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

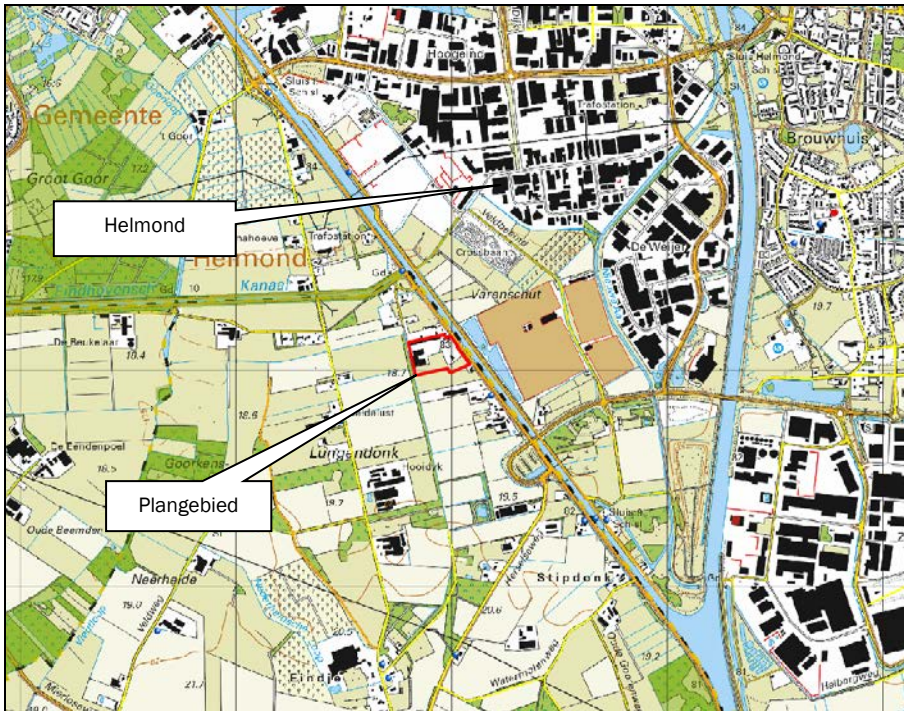
Onderhavig bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de weg Stipdonk, op een afstand van circa 350 meter van bedrijventerrein Hoogeind (Helmond), circa 1,4 kilometer van de kern Helmond en circa 3,4 kilometer van de kern Lierop. De percelen waaruit het plangebied bestaat, staan kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie U, nummers 57, 512, 571, 572, 605, 606, 607, 672 en 673.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de weg Stipdonk met parallel daaraan de Zuid-Willemsvaart. Aan de noordzijde grenst het aan een woonbestemming. Ten zuiden van de locatie zijn landbouwgronden gelegen en ten westen grenst het plangebied aan een waterloop.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart

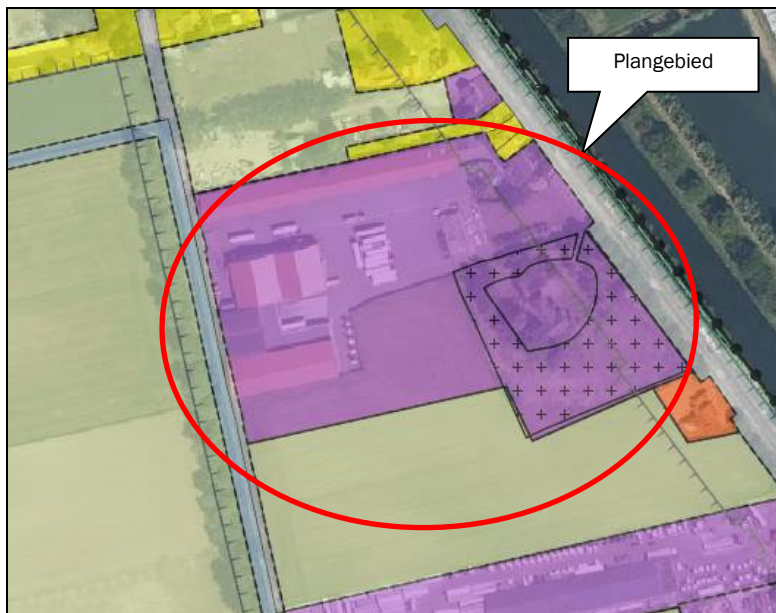


Figuur 2: Ligging plangebied

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren' en 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' van de gemeente Someren van toepassing. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 63 (transportbedrijf)'. Tevens is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – invliegfunnel'. Een deel van de bedrijfslocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Binnen de bedrijfsbestemming is een maximum oppervlakte bebouwing exclusief bedrijfswoning(en) met bijgebouwen opgenomen van 6.285 m². De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt 35.285 m².

De volgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

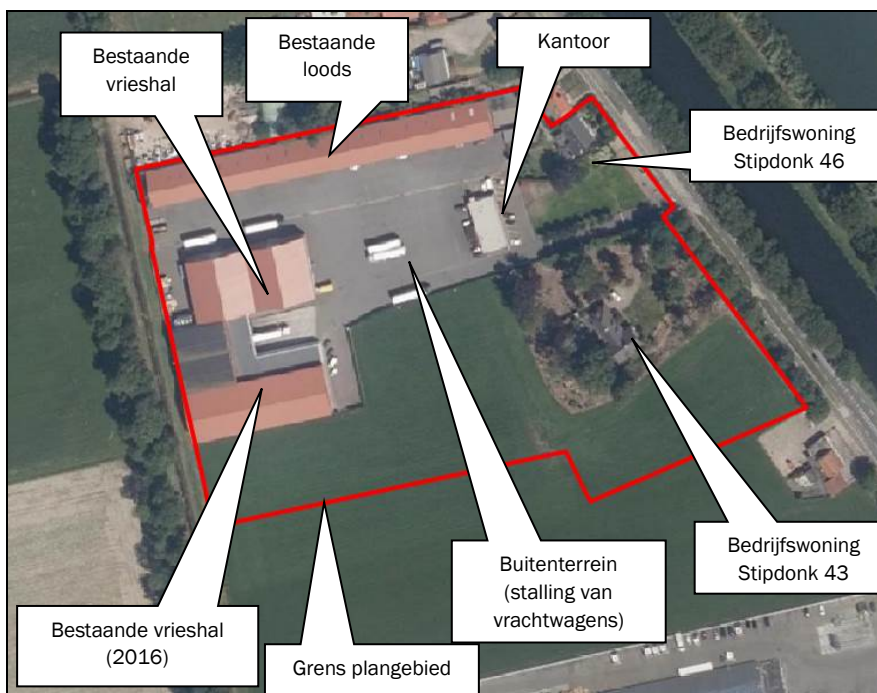
Op de locatie Stipdonk 46a te Lierop is een transport- en handelsonderneming in gekoelde en diepgevroren pluimveeproducten gevestigd.

Binnen het plangebied bevindt zich de volgende bebouwing:

- Twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken: Stipdonk 43 en 46;
- Loods: 2.400 m²;
- Kantoor: 305 m²;
- Bestaande vrieshal: circa 1.325 m²;
- Laaddock: circa 515 m²;
- Bestaande vrieshal (vergund en gebouwd in 2016): circa 1.450 m²;

Op 10 februari 2016 is een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) verleend ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijf met een tweetal vriesruimten. Hiervan is één vriesruimte reeds gerealiseerd. De andere vrieshal met een oppervlakte van 877 m² is niet gerealiseerd.

De volgende figuur toont de huidige situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing uit te breiden. De uitbreiding betreft de nieuwbouw van een vriescel, met laaddocks en perron aan de zuidzijde van het bedrijf Ven Poultry B.V. De uitbreiding is noodzakelijk voor groei van het bedrijf en het efficiënter inrichten van de logistieke processen; de uitbreiding is daarbij op deze locatie binnen het bouwvlak noodzakelijk voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering.

In 2016 is vergunning aangevraagd en verleend voor de bouw van twee afzonderlijke vriescellen, waarvan reeds één vriescel gerealiseerd is. De tweede vriescel is kleiner vergund gezien het feit het bestemmingsplan maximaal 6.285 m² toe laat binnen het bouwvlak. Dit leek destijds voldoende, maar blijkt niet toereikend. Voor de noodzakelijke uitbreiding ten behoeve van een doelmatige efficiënte bedrijfsvoering is dan ook een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gewenste bouwplan past wel in het bouwvlak, maar voldoet niet aan de maximaal te bebouwen oppervlakte, goot- en nokhoogte, en afstand tot de bestemmingsgrens.

Het bouwplan betreft de realisatie van laaddocks met perron tussen de bestaande vriescel als in 2016 gerealiseerd en de bouw van een nieuwe vriescel, die wat betreft vormgeving, als in breedte, lengte en hoogte zoveel als mogelijk gelijkwaardig aan de vriescel gebouwd in 2016. De gewenste vrieshal inclusief laaddocks hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.560 m².

De totale bebouwde oppervlakte van het bedrijf komt daarmee op ongeveer 7.980 m².

Om te kunnen voorzien in de doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering is het daarbij noodzakelijk om zowel aan de achterzijde- als aan de linkerzijde de bebouwing op de grens van het bouwvlak te realiseren.

Het naastgelegen perceel met de bestemming agrarisch is ook in eigendom, op dit perceel kan voorzien worden in de kwaliteitsverbetering middels landschappelijke inpassing.

Verder wordt aan de oostzijde van de nieuwe bebouwing nieuwe erfverharding gerealiseerd. Dit is ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers, het parkeren van de vrachtwagens die worden ingezet ten behoeve van het transport en manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens.

Daarnaast wordt de bestaande loods deels gebruikt als opslagruimte ten behoeve van het gevestigde handels- en transportbedrijf inclusief actieve opslag in het kader van de logistieke functie. Het grootste gedeelte van het gebouw wordt verhuurd aan en gebruikt door derden.

Het totale bedrijfscomplex wordt door initiatiefnemer al vanaf de zestiger jaren gebruikt voor een combinatie van vleesverwerking, opslagruimte kippenbedrijf, opslagloodsen transport, logistiek, inclusief verhuur van opslagruimte aan klanten. Verhuur van (een gedeelte van) de loods aan derden vindt reeds decennia lang plaats. Op de plattegrondtekening bij de Hinderwetvergunning voor de locatie (zie bijlage) is weergegeven dat de loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag voor derden en kan daarmee worden beschouwd als een vergunde activiteit.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is de bedrijfslocatie bestemd als 'niet-agrarisch-verbante bedrijven/functies'. Op de gronden met deze bestemming is de uitoefening van niet-agrarisch verbante bedrijven of functies toegestaan, conform de van de regels deel uitmakende 'staat van niet-agrarisch verbante bedrijven/functies', waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig mag zijn.

In de genoemde staat is opgenomen dat toegestane bedrijfscategorie op de locatie Stipdonk 46a 'overige niet-buitengebied gebonden bedrijf' in milieucategorie 1/2, met tevens toegestane soort bedrijf 'transportbedrijf'. De status van het gebruik (opslag voor derden) is nooit ter discussie geweest. Het gebruik van de loods (verhuur aan derden) is een activiteit die in het voorgaande bestemmingsplan conform de regels plaatsvond, waardoor het gebruik momenteel tenminste onder het overgangsrecht valt.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Het voornemen is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen; derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

De oppervlakte bebouwing overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zoals is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is de aanduiding 'transportbedrijf' niet dekkend voor alle activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden; er zal een aanduiding worden opgenomen voor handels- en transportbedrijf.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt in de beoogde situatie 33.860 m². Verder wordt een specifieke aanduiding opgenomen ter plaatse van de nieuwe landschappelijke inpassing.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. In onderhavig plan is geen sprake van een functiewijziging, maar een uitbreiding van bedrijfsbebouwing binnen een reeds bestaand bouwperceel dat reeds de bestemming 'Bedrijf' heeft. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele

onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant;
- Artikel 3.16 Externe werking natuur netwerk brabant;

- Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de uitbreiding van bedrijfsbebouwing op een bedrijfslocatie. Het betreft een uitbreiding van bedrijfsbebouwing binnen een in het gemengd landelijk gebied passende functie. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing van het gebouw in de omgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, dat niet wordt vergroot, juist verkleind.

De nieuwe bebouwing (circa 1.560 m²) wordt binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing en deels op de plek van een reeds (in 2016) vergunde vriescel. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het geval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling wordt middels de bestaande inrit ontsloten.

De ontwikkeling is passend binnen het gebied en qua schaal van het bedrijf. Een deel van de uitbreiding is reeds vergund. In onderhavig plan wordt het aantal m² aan bebouwing opgenomen waarmee de mogelijkheden worden gemaximaliseerd.

Binnen het bouwperceel worden ook de waterberging en een deel van de landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit wordt geborgd middels aan aanduiding. Deze voorzieningen worden binnen het bouwperceel opgenomen omdat deze onderdeel vormen van de bedrijfsbestemming. In de regels van het

bestemmingsplan wordt geborgd dat binnen deze aanduidingen enkel de functies van waterberging en landschappelijke inpassing mogelijk zijn.

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van bedrijfsbebouwing. Er vindt geen vergroting van de oppervlakte bouwvlak plaats, maar een verkleining.

In januari 2020 is de nieuwe gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling vastgesteld, waarin het beleid van de provincie is verankerd. Hierin is een onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen. Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie-3-ontwikkeling. Er is sprake van een uitbreiding van bedrijfsbebouwing, waarvoor een tegenprestatie dient te worden geleverd.

In paragraaf 3.3.2 wordt onderbouwd welke investering dient te worden gedaan op basis van de berekende waardevermeerdering. Hiernaar wordt dan ook verwezen.

De ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd.

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. Het (erf)beplantingsplan en de uitvoering daarvan worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Bescherming Natuur Netwerk Brabant

In artikel 3.15 zijn instructieregels opgenomen de kern bevatten voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander (ruimtelijk) beleid of regelgeving. Bestaand planologisch gebruik wordt gerespecteerd. Dit betekent dat de ontwikkelmogelijkheden van een agrarisch bedrijf, een recreatiewoning en een niet-agrarisch bedrijf die zijn opgenomen in een geldend bestemmingsplan in stand blijven.

Een deel van het plangebied valt binnen het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'.

Volgens de beheertypenkaart van de provincie valt dit gebied onder beheertype 'Vochtig bos met productie'. Dit type bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Dit bostype is de productievariant van delen van het haagbeuken- en essenbos en beek- en rivierbegeleidend bos.

Het komt voor op matig nat tot matig droge, vrij voedselrijke kleiige tot zandige bodems, waaronder overstromingsdelen van beken.

Dit bostype levert een belangrijke bijdrage aan de houtvoorziening door de goede groei van diverse gewilde (hardhout) loofboomsoorten. In potentie kan dit bostype de meeste houtige soorten bevatten. De diversiteit is laag tot matig hoog. Door snelle groei en sterfte kan binnen afzienbare tijd een gevarieerde bosstructuur ontstaan, met veel dood hout en een weelderige struiklaag en bodemvegetatie.

Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de Vochtige bossen beheertypen zonder productie, of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied, ook als er geen productiedoelstelling is.

Door onderhavige ontwikkeling wordt dit NNB-gebied niet geraakt; de beoogde bebouwing en erfverharding worden buiten dit gebied opgericht respectievelijk aangelegd. Om te beoordelen of eventuele externe werking plaatsvindt wordt getoetst aan de regels in artikel 3.16.

Regels voor externe werking natuur netwerk brabant

In artikel 3.16 zijn regels opgenomen ten aanzien van de externe werking van ontwikkelingen in de directe omgeving van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

In paragraaf 4.1.1 wordt onderbouwd dat geen sprake is van negatieve effecten op gebieden behorend bij NNB als gevolg van licht- en geluiduitstraling (betreding is hier sowieso niet aan de orde). Er is dan ook geen sprake van een externe werking op deze gebieden vanuit de ontwikkeling.

Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van bestaande niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.71). Onderhavige ontwikkeling ziet op de uitbreiding van een niet-agrarische functie binnen het bestaande bouwperceel. Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

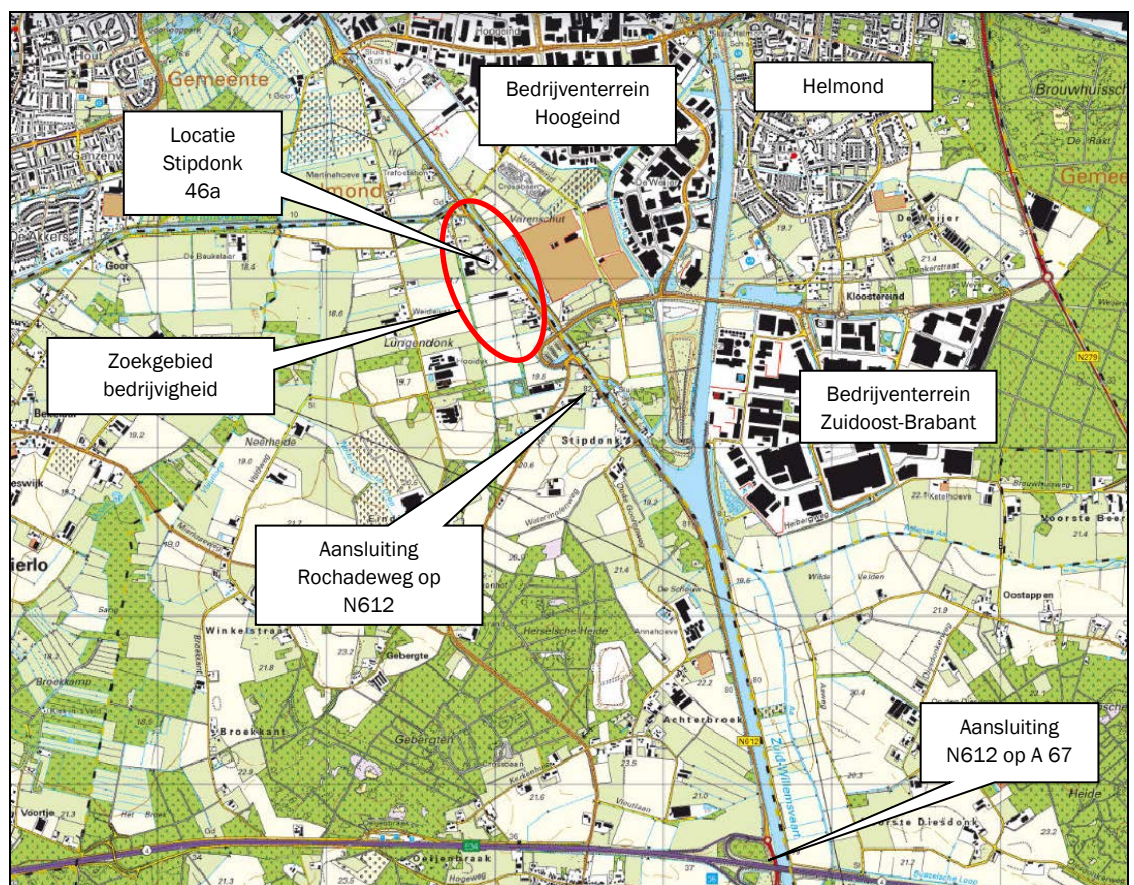
- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
De gebruiksactiviteiten worden vastgelegd middels een specifieke functieaanduiding 'handels- en transportbedrijf'.
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
Er is geen sprake van activiteiten die zien om mestbewerkingsactiviteiten.
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Het bedrijf is gevestigd op een locatie die deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie. Hierbinnen is sprake van een veelheid aan functies. Gelet op de ligging in de nabijheid van een bedrijventerrein en een bundeling van infrastructurele werken (wegen, kanaal,

aansluiting op bedrijventerrein van Helmond) past de beoogde uitbreiding binnen dit gebied.

De locatie Stipdonk 46a maakt onderdeel uit van een gemengd gebied met verschillende vormen van bedrijvigheid en heeft reeds een haast industrieel karakter. Het kan worden beschouwd als een onderdeel van een zone van bedrijvigheid die zich rond de kanalen Zuid-Willemsvaart en aansluiting op het Eindhovensch Kanaal bevindt. Op Helmonds grondgebied is het bedrijventerrein Hoogeind gelegen en verder in zuidelijke richting bedrijventerrein 'Zuidoost-Brabant'.

De locatie is gelegen tussen de kernen Helmond (noorden) en Someren (zuiden). aan de provinciale weg N612 (Kanaaldijk/Stipdonk), die circa 4 kilometer zuidelijk aansluiting vindt op de A67. Op korte afstand zuidelijk gelegen ligt de aansluiting van de Rochadeweg op de N612, die de Helmondse bedrijventerreinen aan de overzijde van het kanaal ontsluit.

De volgende figuur toont de ligging van de locatie Stipdonk 46a binnen het grotere plaatje.



Figuur 7: Analyse: ligging locatie in breder perspectief

De zone is onderwerp van een studie waarin de mogelijkheden worden onderzocht voor een invulling van het gebied tussen de gemeentegrens met Helmond en de aansluiting van de Rochadeweg op de N612 waarin zowel reeds bestaande als toe te voegen bedrijvigheid wordt meegenomen en onderzocht. In verband met deze lopende studie is zone Stipdonk bewust buiten de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied deelgebied 4' gelaten. De zone is uitermate geschikt voor het toevoegen van bedrijvigheid; continuering van bedrijvigheid aan deze goed ontsloten zijde van het kanaal is een logische stap.

De uitbreiding van het bedrijf op de locatie Stipdonk binnen de bestaande grenzen van de bedrijfsbestemming betreft in dit kader dan ook een logische repetitie van bestaande bebouwing (in dezelfde lijn en richting als de bestaande bebouwing) die door een robuuste beplanting goed in het landschap wordt ingepast.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
*Het initiatief heeft een uitbreiding van activiteiten tot gevolg. Door de verplaatsing van opslag- en transportactiviteiten naar de eigen locatie (alle opslag centraal op één plek) neemt het aantal verkeersbewegingen netto gezien af (ook in regionaal verband beschouwd). De ontwikkeling bevordert verder de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand.
De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.*
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap door de aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie.

Conclusie

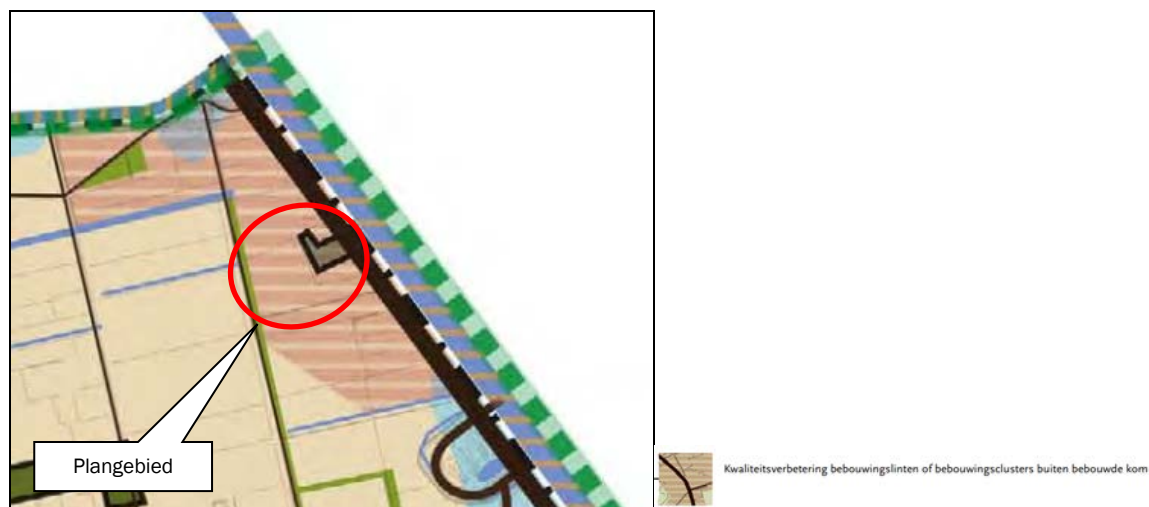
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is op 24 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het doel van structuurvisie Someren 2028 is om bestaande visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Het beleid vormt zich aan de hand van zeven thema's: groen, milieu en duurzaamheid, infrastructuur, economie, recreatie, wonen en accommodaties, voorzieningen en leefbaarheid.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'oudere heideontginningen' en een bebouwingsconcentratie (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie

Ter plaatse van de aangegeven bebouwingclusters dient aandacht te zijn voor de kwaliteitsverbetering van bebouwinglinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom.

De ontwikkeling ziet op een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap (landschappelijke inpassing).

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling Someren

Verskillende ontwikkelingen hebben een verschillende impact op de fysieke leefomgeving. Vooral in het buitengebied is dit het geval, omdat juist daar onderscheid gemaakt kan worden tussen functies die echt thuishoren in het buitengebied, zoals natuur en agrarisch gebruik, en functies die minder aan het buitengebied zijn gebonden, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven. Deze impact op de leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

1. De omvang van de ontwikkeling, in ruimtebeslag en/of bebouwingsmassa;
2. Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
3. De huidige en gewenste aard van de locatie en de omgeving;
4. De aard van de functie en de mogelijke hinder voor de leefomgeving, zoals geluidsbelasting, verkeer aantrekkende werking, de milieucategorie, et cetera;
5. Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
6. De wenselijkheid van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens. Om te bepalen welke mate van kwaliteitsverbetering wordt geëist bij een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente en landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld.

In januari 2020 is een nieuwe landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. De mate van negatieve impact bepaalt hoe invulling wordt gegeven aan de vereisten uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Hierin is een onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen.

Hoe meer impact de ontwikkeling heeft, hoe hoger de categorie en de geëiste kwaliteitsverbetering:

- Categorie 1. Ontwikkelingen met weinig impact op de leefomgeving. Er is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en er wordt dus geen extra tegenprestatie gevraagd;
- Categorie 2. Ontwikkelingen met een gemiddelde impact op de leefomgeving. Er zijn maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te kunnen borgen. Dat gebeurt door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3. Ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving. Ter bescherming van de leefomgeving (landschap) moet er een extra compensatie worden geleverd. Naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing. Deze extra compensatie is de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering van het landschap' volgens een forfaitaire berekening.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat het plan moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing en een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aan de hand van de rekensheet behorende bij de LIR is de benodigde investering berekend. Deze rekensheet is bijgevoegd als bijlage. Ook is een overzicht toegevoegd van welk deel van de investering in groen wordt geïnvesteerd.

Doordat een gedeelte van het huidige bedrijfsbestemmingsvlak en agrarisch bestemde gronden de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' krijgt, is er sprake van een waardevermindering als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Wel vindt een waardestijging plaats door de extra bedrijfsbebouwing die wordt opgericht. In totaal wordt 1.560 m² aan nieuwe bebouwing opgericht. Aangezien er vergunde bebouwing (877 m²) nog niet is opgericht, wordt deze in mindering gebracht op de nieuw op te richten bebouwing. Dit betekent dat voor een oppervlakte van 683 m² een waardestijging dient te worden berekend. Deze komt uit op € 136.600,-. 50% van dit bedrag betreft een te leveren investering van € 68.300,-. De te leveren investering als gevolg

van de waardevermindering (- € 12.837,50) wordt hierop in mindering gebracht. Dit betekent dat de totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap uitkomt op € 55.472,50.

Verder wordt een oppervlakte van 1.950 m² aan groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing aangelegd. In de bijlage is een berekening gevoegd van de hoogte van de investering in groen waarin de aanleg en beheer van het groen zijn meegenomen op basis van de normbedragen uit de Subsidieregeling Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. Hieruit volgt een investering van € 7.476,09 aan groen. Dit betekent dat een bedrag van € 55.472,50 - € 7.476,09 = € 47.996,41 dient te worden gestort in het landschapsfonds.

De investering wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die wordt opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer.

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.

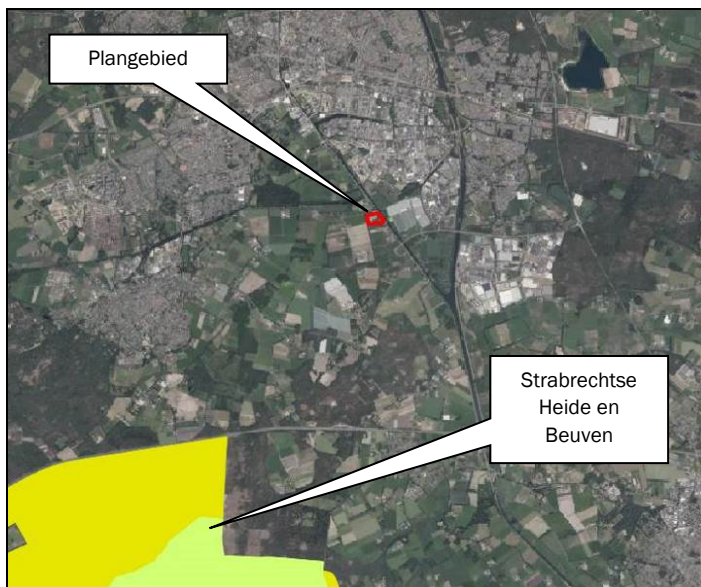
4.1.1 Gebiedsbescherming

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 instandhoudingdoelen, 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 en is gelegen op een afstand van circa 4,2 kilometer van het plangebied.



Figuur 9: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aeries Calculator van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase.

In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

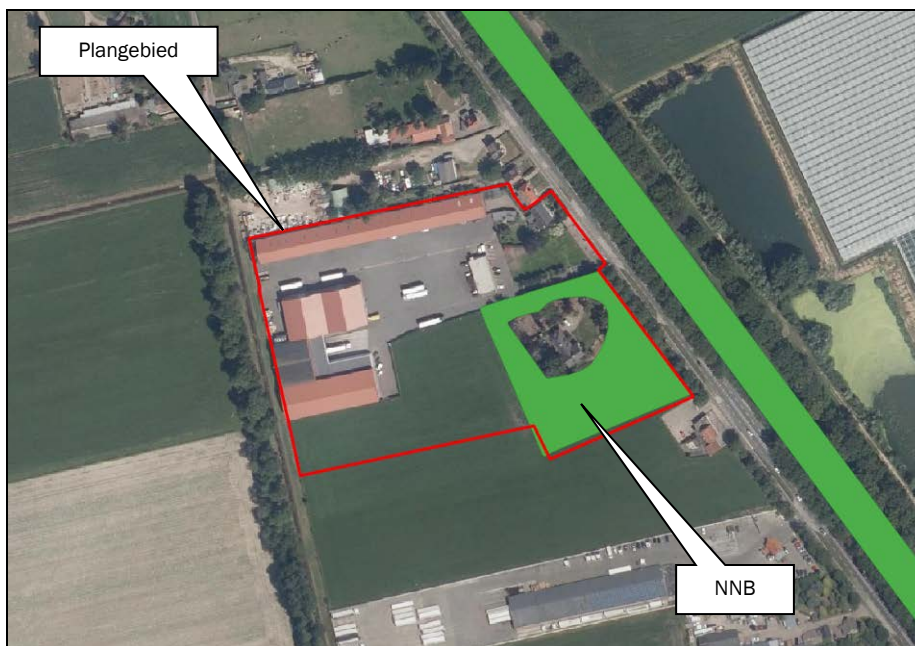
De resultaten van de berekeningen laten zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Daarnaast zijn geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van de overige versturende factoren.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant, onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN) 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.

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat behoort tot Natuur Netwerk Brabant. Door de ontwikkeling wordt dit gebied echter niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 10: Ligging Natuur Netwerk Brabant

In het kader van mogelijke externe werking op deze gebieden wordt onderzocht of de ontwikkeling versturende effecten kan hebben als gevolg van licht- en geluidstraling.

Licht

Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande lichtpunten en wordt noodzakelijk een aantal nieuwe lichtpunten aangebracht. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van LED-verlichting zonder overdadig wattage (minder impact op de omgeving) en zullen de lichtbronnen naar binnen en beneden worden gericht (naar het hart van de inrichting). Op deze manier wordt lichtuitstraling naar de omgeving voorkomen. Verder wordt tussen de nieuwe bebouwing en het NNB-gebied dichte beplanting gerealiseerd die eventuele lichtuitstraling zoveel als mogelijk afvangt. Lichtuitstraling vormt dan ook geen storende factor.

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden gezegd dat geluidstraling als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Daarnaast wordt een buffer tussen het NNB-gebied en de nieuwe bebouwing gerealiseerd in de vorm van bosplantsoen. Dit heeft een geluiddempend effect.

Conclusie

Er is geen sprake van verstoring van de NNB-gebieden als gevolg van licht- en geluiduitstraling. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze 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 Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten).

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. 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.

Quick scan flora en fauna

Binnen het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹.

Resultaten

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied (de te ontwikkelen kavel) is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals die van de huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil, sperwer, buizerd, etc. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht. Ook in de aangrenzende bomen nabij het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de beplantingen op- en nabij de kavel, de bedrijfswoning nabij de te ontwikkelen kavel) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen, nestkasten en boomholten, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het

¹ Quick scan flora en fauna Stipdonk 46a, Lierop, BNL Advies, 29 juni 2022

plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel is het belangrijk om voorafgaand aan de werkzaamheden, de richtlijnen/ werkwijze uit hoofdstuk 4.3.2 m.b.t. de rugstreepad, te volgen om problemen gedurende de werkzaamheden te voorkomen.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quick scan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren.

Om te voorkomen dat de rugstreepad het plangebied gaat gebruiken als voortplantingsplaats gedurende de geplande ontwikkeling, dienen richtlijnen uitgevoerd te worden.

Wel zou het voor mogelijk aanwezige soorten in de directe omgeving goed zijn om de aanbevelingen (nemen van maatregelen) mee te nemen in de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsbebouwing.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Voor de rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

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

4.2 Landschappelijke waarden

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Voor het opstellen van het erfbeplantingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren als uitgangspunt gebruikt. Het plan is vastgesteld op 29 september 2022. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de waardevolle landschappen en kenmerken van het buitengebied. In het plan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van een ontwikkeling kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven van in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Oudere heideontginningen'. De oudere heideontginningen kunnen als een overgangslandschap tussen de jongere heideontginningen en het kampenlandschap gezien worden. Dit landschapstype ligt als een band van oost naar west tussen het kampenlandschap en de jongere heideontginningen. Deze gebieden zijn rond de eeuwwisseling 19e - 20e eeuw ontgonnen in de vooruitstrevende pioniersgeest van die tijd. De landschappelijke lijnen zijn minder organisch dan die van het kampenlandschap en ook de schaal is iets groter. Maar dit landschap heeft een duidelijk minder grootschalig en weids karakter met rechte ontginningslijnen als de jongere heideontginningen. Rijke groenstructuren van houtsingels, lanen en bospercelen kenmerken de oudere heideontginningen. Waar verschillen in de ondergrond zoals natte of droge omstandigheden in het kampenlandschap ook bovengronds ook goed zichtbaar zijn, is dit in de oudere heideontginningen minder duidelijk waarneembaar.

In het landschappelijk inpassingsplan worden deze kenmerken als uitgangspunt genomen. Bij de situering van de beplanting wordt hiermee rekening gehouden.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 11: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Korte tijdshalve wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. 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.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand' en cultuurhistorisch landschap 'Dommeldal' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Het is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

Het cultuurhistorisch landschap Dommeldal betreft een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiweides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden.

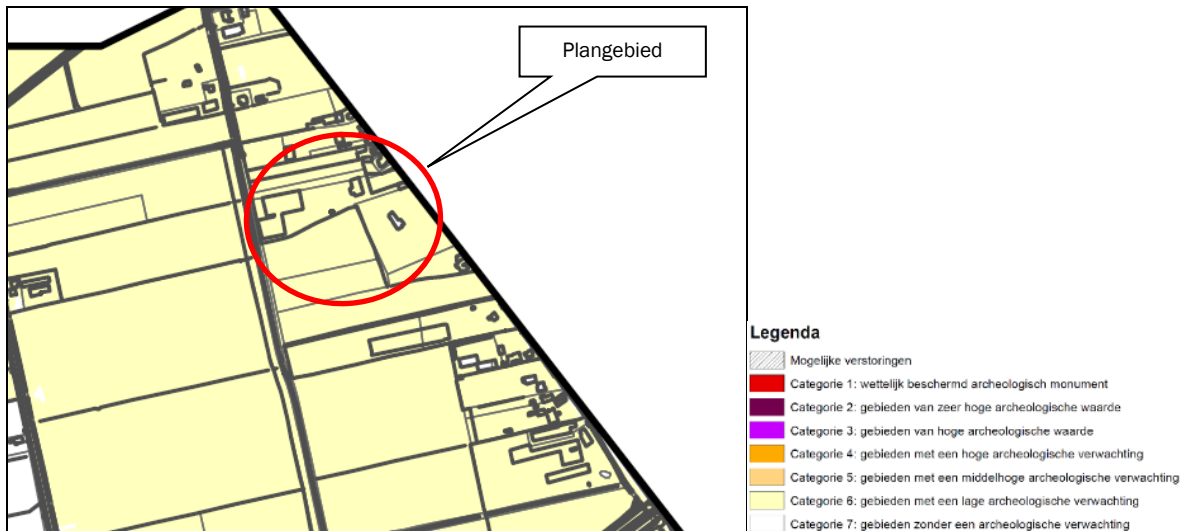
De Zuid-Willemsvaart is aangewezen als historisch-geografische lijn van hoge waarde.

De ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden in het gebied niet aan. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.2 Archeologie

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 verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de vastgestelde archeologiebeleidskaart van de gemeente Someren gelegen in 'categorie 6-gebied' waarin een lage archeologische verwachting geldt (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Someren, Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015

Hier geldt geen onderzoeksplicht; een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het bedrijf wordt ontsloten op Stipdonk middels één centrale inrit; in de beoogde situatie wijzigt niets aan deze situatie. Daarnaast worden de bedrijfswoningen apart ontsloten middels een eigen inrit.

4.4.2 Verkeer

De uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk om te kunnen voorzien in een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. In de huidige situatie worden de producten eerst naar de locatie Stipdonk getransporteerd, waar deze gecontroleerd worden. De producten worden vervolgens, bij gebrek aan voldoende geschikte vriesruimte op de eigen locatie, deels getransporteerd naar vrieshuizen op verschillende locaties in de omgeving waar deze worden opgeslagen. Daarna komen deze voor exportcontrole weer terug op locatie Stipdonk 46a voordat de producten geëxporteerd mogen worden.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe vrieshal gerealiseerd waardoor de verspreid liggende gehuurde vriesruimten niet meer noodzakelijk zijn. Dit betekent dat de verkeersbewegingen vanuit enerzijds de locatie Stipdonk 46a naar deze locaties en anderzijds vanuit de locaties weer terug naar de hoofdlocatie en vervolgens voor export niet meer plaats zullen vinden in de beoogde situatie, als alle opslag centraal op de locatie zelf plaatsvindt.

De beoogde uitbreiding van het bedrijf genereert derhalve minder verkeersbewegingen; netto gezien neemt het aantal verkeersbewegingen die samenhangen met de bedrijfsvoering (van en naar de locatie en in de huidige situatie naar de gehuurde locaties en weer terug) af.

De uitbreiding van het bedrijf draagt op deze wijze bij aan een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering.

De weg Stipdonk wordt gelet op voorgaande in de beoogde situatie dan ook niet zwaarder belast dan in de huidige situatie. De verkeersdruk in de omgeving neemt af.

4.4.3 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij de nieuwe ontwikkeling dient te worden uitgegaan van de parkeernormen zoals gepubliceerd door het CROW.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt van het type gebied 'weinig stedelijk', 'buitengebied' uitgegaan.

De volgende tabel geeft een overzicht van de totale parkeerbehoefte van de totale bedrijfslocatie.

Tabel 1: Overzicht functies en parkeernormen

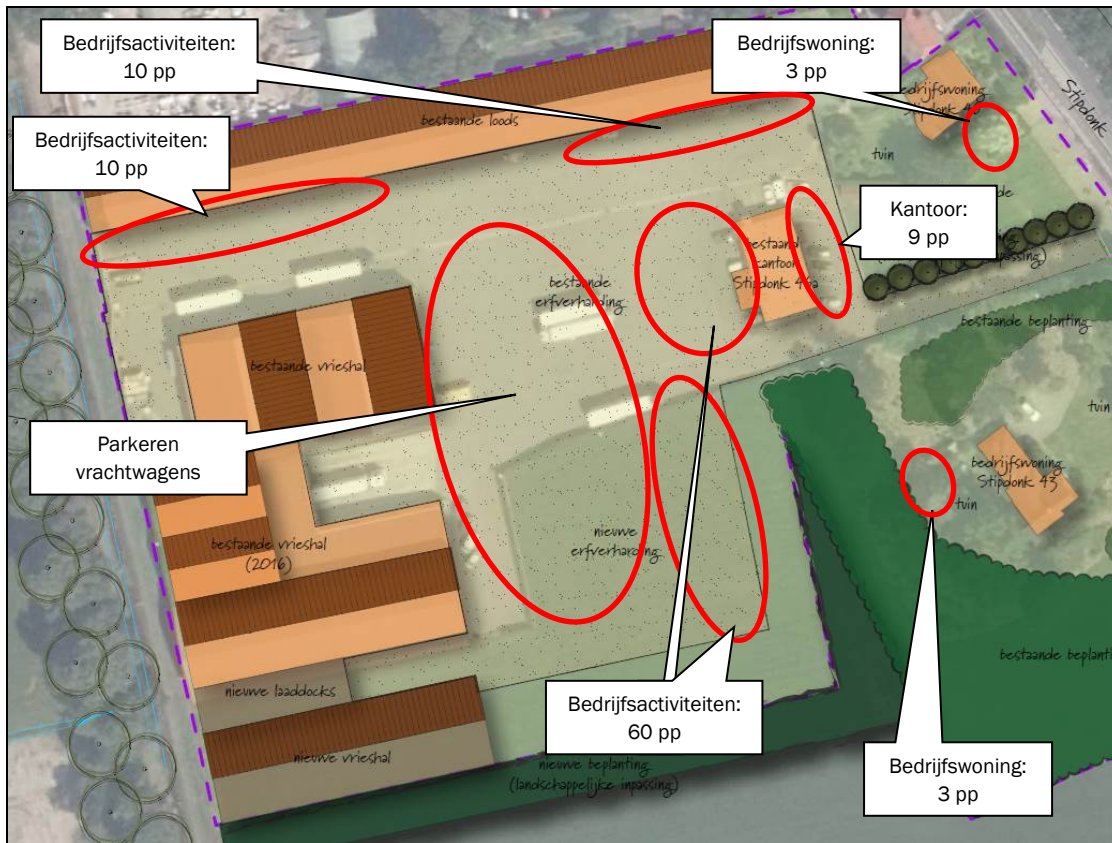
Functie (beoogd)	Type gebied	Parkeernorm (inclusief bezoek)	Aantal m ²	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Kantoor	Weinig stedelijk, buitengebied	2,55 per 100 m ²	305 m ²	8
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	Weinig stedelijk, buitengebied	1,05 per 100 m ²	7.675 m ²	81
Woningen	Weinig stedelijk, buitengebied	2,4 per woning	2	5
Totaal				94

Dit betekent dat in totaal 94 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn op basis van de parkeernormen. Daarnaast is er voldoende erfverharding aanwezig voor het parkeren van de vrachtwagens van het bedrijf.

Het hiervoor berekende aantal parkeerplaatsen is een theoretische behoefte op basis van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die niet aansluit op de werkelijke situatie qua gebruik daarvan, aangezien de bedrijfsbebouwing overwegend wordt gebruikt ten behoeve van opslag van goederen en producten.

Voor kantoorpersoneel en uitvoerend personeel bestaat een werkelijke parkeerbehoefte van 10 tot maximaal 20 personenauto's (bij pieken) inclusief directie en bezoekers. Deze behoefte zal niet of niet merkbaar toenemen met de bouw van de extra vrieshal. Voor parkeren is voor, naast en achter het kantoor in ruime mate parkeerruimte aanwezig waardoor er in geen geval sprake zal zijn van een tekort. Daarnaast is er nu al ruime erfverharding aanwezig voor het manoeuvreren en parkeren van de vrachtwagens die het bedrijf bezoeken. Die wordt voor de nieuw te bouwen vrieshal met dockshelters nog vergroot conform het plan.

Binnen de bedrijfsinrichting blijft in de beoogde situatie dan ook sprake van voldoende parkeergelegenheid voor zowel personenauto's als vrachtwagens (zie volgende figuur).



Figuur 14: Ligging parkeerplaatsen

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkeling ziet niet op een activiteit of geval die voorkomt in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te 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 of bij een projectbesluit.

Bodemtoets

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

Toets plangebied

Het terrein waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd betreft momenteel voornamelijk landbouwgrond. Hier hebben naar verwachting in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarbij betreffen de nieuwe gebouwen geen gevoelige objecten waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen verblijven.

Dit betekent dat geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Indien noodzakelijk wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe bebouwing een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging.

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).

5.4 Geurhinder en veehouderij

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.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden. Een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten dient te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geurbelasting van omliggende veehouderijbedrijven aan bepaalde normen dient te voldoen waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Daarnaast dient naar het belang van de veehouderijen te worden gekeken om te bepalen of de bouw van geurgevoelige objecten de ontwikkeling van deze bedrijven niet belemmeren.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op de realisatie van een geurgevoelig object; de nieuwe bebouwing betreft een vrieshal met laadstation.

Daarbij is de meest nabij gelegen veehouderij (varkenshouderij Stipdonk 30) gelegen op een afstand van circa 350 meter. Andere geurgevoelige objecten zijn dichterbij deze en andere omliggende veehouderijbedrijven gelegen waardoor de uitbreiding van het bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de bedrijven.

Het aspect geur geeft dan ook geen belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.5 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.

5.5.1 Wegverkeerslawaai

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 woonwagendstandplaatsen). 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 bedrijfspand wordt niet beschouwd als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wgh. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.5.2 Industrielawaai

Het bedrijf is op geruime afstand gelegen van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object. In paragraaf 5.5 wordt onderbouwd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek Industrielawaai is niet noodzakelijk.

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 op 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. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van het hindergevoelige object.

Onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van bedrijfsbebouwing die binnen het bestaande bouwperceel plaatsvindt. Door de uitbreiding wijzigen de afstanden tot de omliggende hindergevoelige objecten niet. Daarnaast ziet de ontwikkeling op een netto afname van verkeersbewegingen ten behoeve van de uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie (zie onderbouwing in paragraaf 4.4), waardoor geen toename van hinder op omliggende gevoelige objecten plaatsvindt. Het woon- en leefklimaat in de omgeving verslechtert niet.

5.7 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 achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de locatie bedraagt 14,99 µg/m³ ². Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm.

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit doordat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie als gevolg van het plan netto gezien niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (zie onderbouwing in paragraaf 4.4). Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 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.

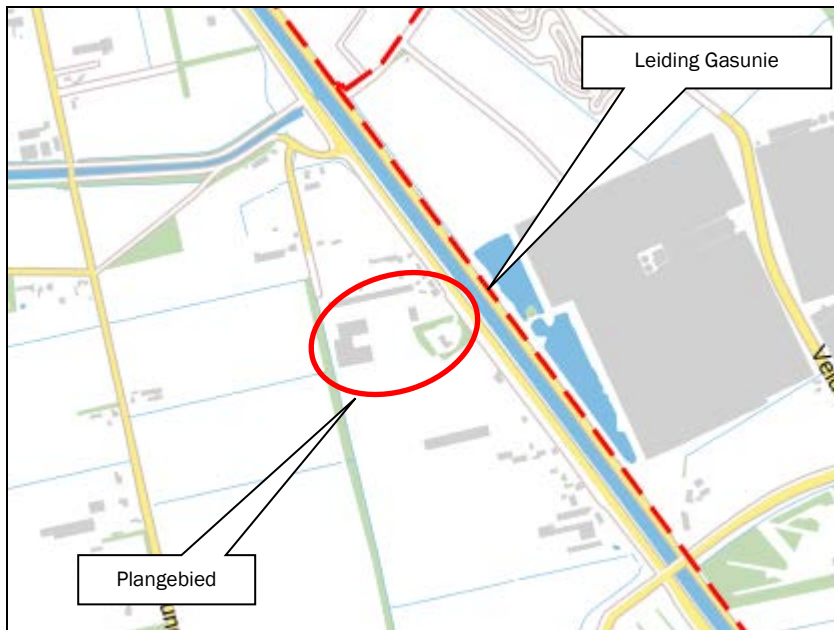
Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).

² RIVM, Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland



Figuur 15: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Op circa 230 meter oostelijk van de nieuwbouwlocatie (beoogde locatie binnen het bouwvlak voor de oprichting van de nieuwe vrieshal) is een gasleiding van Gasunie gelegen. Het invloedsgebied van de gasleiding is voor een klein gedeelte binnen de voorziene bedrijfsuitbreiding voorzien. Er worden echter geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd door toedoen van de bedrijfsuitbreiding, waardoor geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico benodigd is.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft het initiatief beoordeeld en komt tot het volgende advies:

De uitbreiding valt in bluswaterscenario 40, het zwaarste scenario, wat concreet betekent: 60 m³/uur bluswater aanwezig binnen 3 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig (het zogenaamde A-water) en daarbovenop nog eens 90 m³/uur extra bluswater na 15 minuten (B-water). Normaliter is het zo dat het A-water geleverd wordt door ondergrondse brandkranen en het B-water geleverd wordt door extra brandkranen, kanalen, vennen of particuliere bluswatervoorzieningen in de vorm van geboorde putten. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich echter geen brandkranen. Wel kan gebruikt worden gemaakt van het kanaal.

Door de nabije ligging van het kanaal is het niet noodzakelijk dat de ondernemer een geboorde put met elektrische pomp hoeft te realiseren (die zorgt voor het benodigde A-water); echter een bluswatervoorziening op eigen terrein dient wel aanwezig te zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt bepaald dat in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing een particuliere bluswatervoorziening op eigen terrein wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld een geboorde put zonder elektrische pomp. Voor het overige bluswater zal een beroep gedaan worden op het kanaal.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Someren is in handen van de gemeente Someren en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, 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).

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in beheer bij het waterschap, in de omgeving van het plangebied. Ten westen van de locatie is een A-watergang gelegen die in beheer is bij het Waterschap Aa en Maas. Hier geldt een beschermingszone van 5 meter (zie volgende figuur).



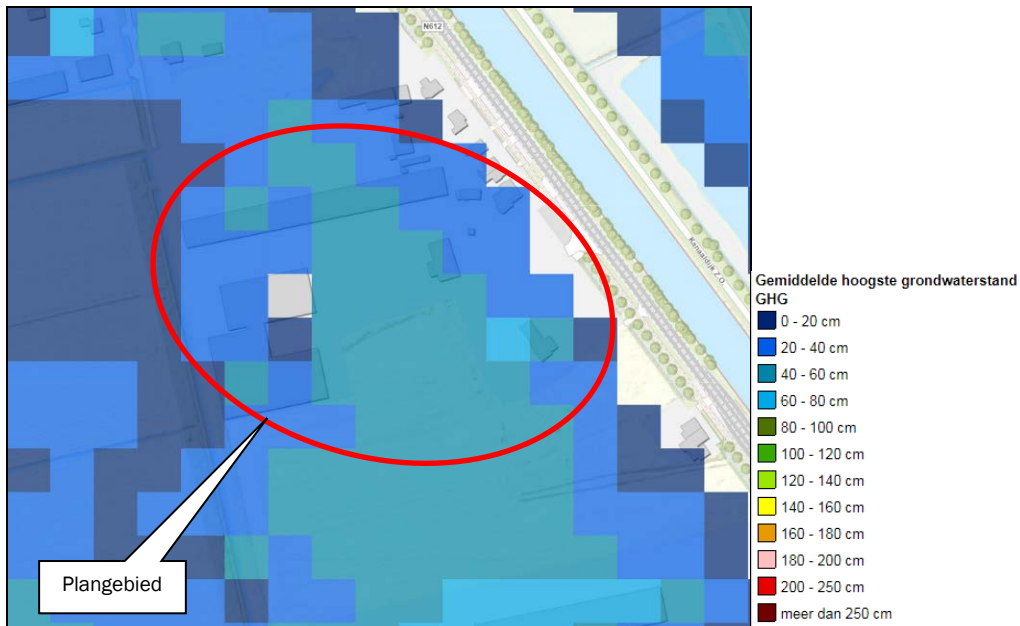
Figuur 16: Ligging leggerwatergangen waterschap

De nieuwe bebouwing wordt buiten deze beschermingszone gesitueerd.

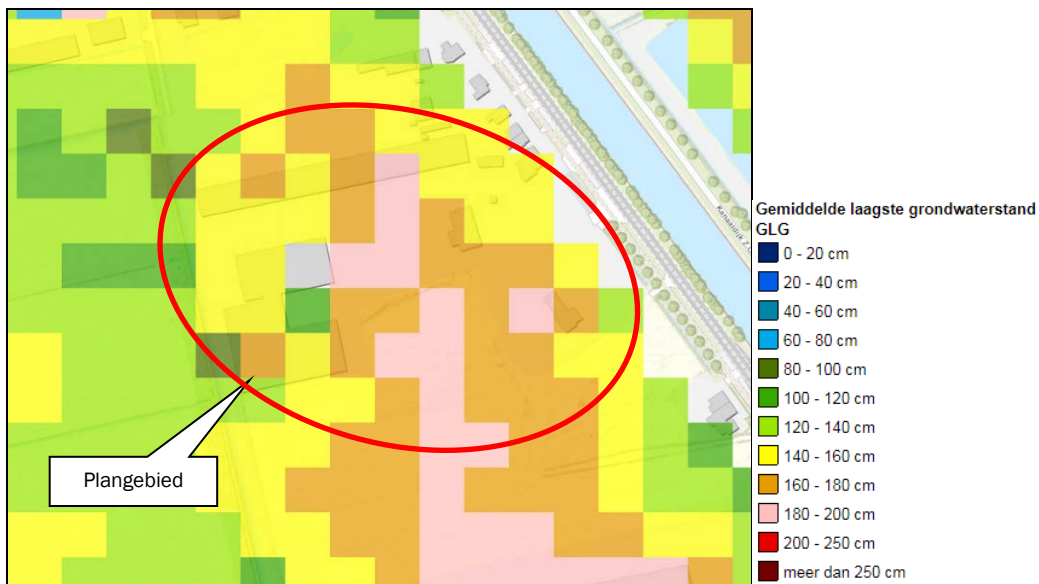
De ontwikkeling heeft geen invloed op het beheer en instandhouding van deze watergangen.

6.4 Grondwater

Via de Kaartbank van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 140-200 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 17: GHG (bron: Kaartbank Noord-Brabant)



Figuur 18: GLG (bron: Kaartbank Noord-Brabant)

6.5 Omgang hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Toename verhard oppervlak

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de oppervlaktes verharding (dakoppervlakte en erfverharding) in beoogde situatie.

Tabel 2: Verhard oppervlak beoogde situatie

Verhard oppervlak	Oppervlakte (m ²)
Dakoppervlak:	
- vrieshal in 2016 vergund en gerealiseerd	1.450
- beoogde bedrijfsbebouwing	1.560
Erfverharding	3.000
Totaal	6.010

Op basis van de Keur van het waterschap en het gemeentelijk beleid is een compenserende maatregel noodzakelijk.

Dimensionering hemelwaterberging

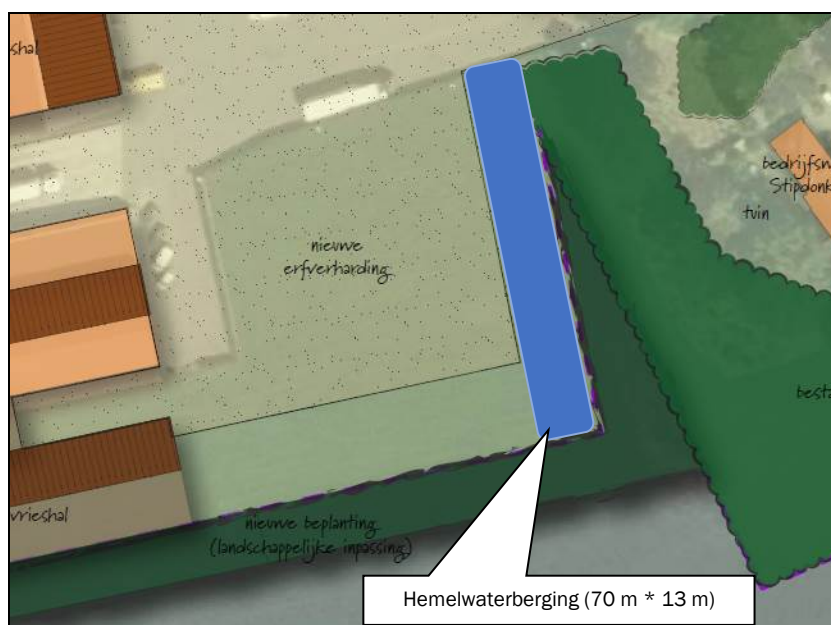
Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt de rekenregel uit artikel 15 van de Algemene regels van de Keur toegepast. Hierin is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen getroffen moeten worden voor het afvoeren van hemelwater, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie, waarbij de volgende rekenregel wordt toegepast:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha. Ter plaatse van het plangebied bedraagt deze 1.

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie: $6.010 \times 1 \times 0,06 = 360,6 \text{ m}^3$.

Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 40 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. De aan te leggen zaksloot heeft een lengte van circa 70 meter en is circa 13 meter breed en wordt ten oosten van de nieuwe erfverharding gerealiseerd. Met deze afmetingen is de infiltratievoorziening van voldoende omvang om het hemelwater te kunnen bergen. Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de zaksloot. De volgende figuur toont de ligging van de bergingsvoorziening.



Figuur 19: Ligging hemelwaterberging

In de regels van het bestemmingsplan wordt de waterbergende functie van de gronden geborgd middels een dubbelbestemming.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Lozen op het riool

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

Conclusie

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

6.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, waarop het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

1) Voorbereiding en vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De provincie Noord-Brabant en het waterschap hebben te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben. De veiligheidsregio heeft een opmerking gemaakt over het realiseren van een bluswatervoorziening op eigen terrein. Dit is verwerkt in de regels en toelichting.

2) Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarin eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen in te dienen.

Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend, enkel de provincie Noord-Brabant heeft een reactie gegeven op het plan. Hieronder wordt de reactie van de provincie Noord-Brabant samengevat weergegeven met daarbij in cursief hoe met de reactie van de provincie wordt omgegaan.

Reactie provincie Noord-Brabant

De provincie geeft aan dat met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in overweging te bepalen in hoeverre met deze ontwikkeling de definitieve en toekomstbestendige schaal en omvang van het bedrijf is bereikt.

De ontwikkeling is passend binnen het gebied en qua schaal van het bedrijf. Een deel van de uitbreiding is reeds vergund. In onderhavig plan wordt het aantal m² aan bebouwing opgenomen waarmee de mogelijkheden worden gemaximaliseerd.

De provincie geeft in overweging om de niet benodigde delen van de bestemming 'Bedrijf', bijvoorbeeld ter hoogte van de beoogde plek voor waterberging en landschappelijke inpassing, buiten het bouwperceel te laten en op te laten gaan in de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'.

Binnen het bouwperceel wordt de waterberging en een deel van de landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit wordt geborgd middels aan aanduiding. Deze voorzieningen worden binnen het bouwperceel opgenomen omdat deze onderdeel vormen van de bedrijfsbestemming. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat binnen deze aanduidingen enkel de functies van waterberging en landschappelijke inpassing mogelijk zijn.

3) Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt na verwerking van de zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad van Someren en wordt vervolgens ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder die een zienswijze op het plan heeft ingediend beroep aantekenen.

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 bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemer is op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn 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 handavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding: heeft 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 bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (enkelbestemming);
- Bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming);
- Waarde – Ecologie (dubbelbestemming);
- Waarde – Waterbergende functie (dubbelbestemming);
- Overige zone – bebouwingsconcentratie (gebiedsaanduiding);
- Vrijwaringszone – invliegfunnel (gebiedsaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – 1 (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; gesloten (functieaanduiding);
- Waterberging (functieaanduiding);
- Specifieke bouwaanduiding – 1 (bouwaanduiding).

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 regels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwregels beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen 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 overgangsrecht en de slotregel aan bod.