

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

**BUITENGEBIED, HERZIENING
VOLMOLENWEG 9**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

1.1. Aanleiding	3
1.2. Voorgeschiedenis	3
1.3. Vigerend planologisch regime	4
1.4. Leeswijzer	5

2. Beleidskader

2.1. Algemeen	6
2.2. Nationaal ruimtelijk beleid	6
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	7
2.2.3. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven	7
2.2.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.3. Provinciaal ruimtelijk beleid	
2.3.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening	8
2.3.2. Verordening ruimte 2014	9
2.4. Gemeentelijk beleid	
2.4.1. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	12
2.4.2. Nota cultuurhistorische waarden 2012	13
2.4.3. Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening	13

3. Juridische toelichting

3.1. Algemeen	14
3.2. Verbeelding	14
3.3. Regels	14

4. Overleg

4.1. Vooroverleg provincie 'Buitengebied 2009, 2 ^e herziening'	16
4.2. Overleg provincie 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9'	17
4.3. Overleg kwekerij 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9'	19

BIJLAGEN:

1. Projectbesluit van 28 oktober 2008
2. Verleende omgevingsvergunning d.d. 28 oktober 2011
3. Tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het noorden van de gemeente Veldhoven is het plan Meerstraat in ontwikkeling gebracht. Dit plan voorziet in woningbouw en is op dit moment in aanbouw. In het plangebied van de Meerstraat was voorheen kwekerij Muijderman gevestigd. Om de woningbouwontwikkeling in Meerstraat mogelijk te maken, diende de kwekerij verplaatst te worden. Hiertoe is door de gemeente een voormalig kippenbedrijf aan de Volmolenweg 9, gelegen ten zuiden van de A67, aangekocht en is de kwekerij hier naar toe verplaatst.

Om de verplaatsing ook planologisch-juridisch mogelijk te maken is op 28 oktober 2008 een projectbesluit genomen. Op basis van dit projectbesluit is de kwekerij inmiddels verplaatst en zijn de benodigde (bouw)werkzaamheden voor het grootste deel afgerond.

Nadat de verplaatsing van de kwekerij geregeld was in het projectbesluit, diende er nog een vertaling plaats te vinden in een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2. Voorgeschiedenis

Zoals in paragraaf 1.1 staat vermeld is het projectbesluit genomen op 28 oktober 2008 (zie bijlage 1). Dit projectbesluit is onherroepelijk geworden en vervolgens geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', wat op 15 december 2009 is vastgesteld.

De doorvertaling van het projectbesluit naar het bestemmingsplan is echter niet correct gegaan, aangezien er sprake was van ongewenste beperkingen voor de uitoefening van de kwekerij op het perceel Volmolenweg 9. Zo had het perceel ten onrechte de aanduiding 'intensieve kwekerij' gekregen, waardoor ten opzichte van het projectbesluit de teelt van gewassen in de openlucht werd beperkt. Daarnaast was in dit bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' opgenomen, waarbinnen de bouw van schaduwhallen niet was toegestaan. Ook dit betrof een beperking ten opzichte van het projectbesluit. Naar aanleiding hiervan is door de Raad van State op 8 juni 2011 uitgesproken dat het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voorzover dat betrekking had op het perceel Volmolenweg 9 werd vernietigd (zie uitspraak 201002382/1/R3).

Door deze vernietiging diende een nieuw bestemmingsplan voor het perceel opgesteld te worden. Vanuit de gemeente was ervoor gekozen om twee herzieningen voor het bestemmingsplan Buitengebied 2009 in procedure te brengen. Zo zou het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' uitsluitend voorzien in onderdelen van de generieke regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009, naar aanleiding van de wijzigingen in het provinciaal ruimtelijk beleid (Verordening ruimte en Structuurvisie Ruimte). Daarnaast zou het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 2^e herziening' in procedure worden gebracht welke betrekking had op enkele specifieke percelen. Hierin zouden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' worden meegenomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' was als eerste in procedure gebracht en door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking had op de generieke regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009',

maakte het perceel Volmolenweg 9 geen onderdeel uit van dit vastgestelde bestemmingsplan. De Raad van State oordeelde in haar uitspraak van 5 november 2014 (zie uitspraak 201403411/1/R3) over deze eerste herziening echter dat de begrenzing rondom het perceel Volmolenweg 9 onzorgvuldig was vastgesteld, onder andere gelet op het feit dat het Projectbesluit al in 2008 was genomen en de gemeente in eerdere correspondentie met de betrokkenen had aangegeven dat vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Volmolenweg 9 in juni 2013 plaats zou vinden. Nu dit niet is gebeurd, heeft de Raad van State geoordeeld dat het bestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig is vastgesteld.

De Raad van State draagt de gemeenteraad dan ook het volgende op:

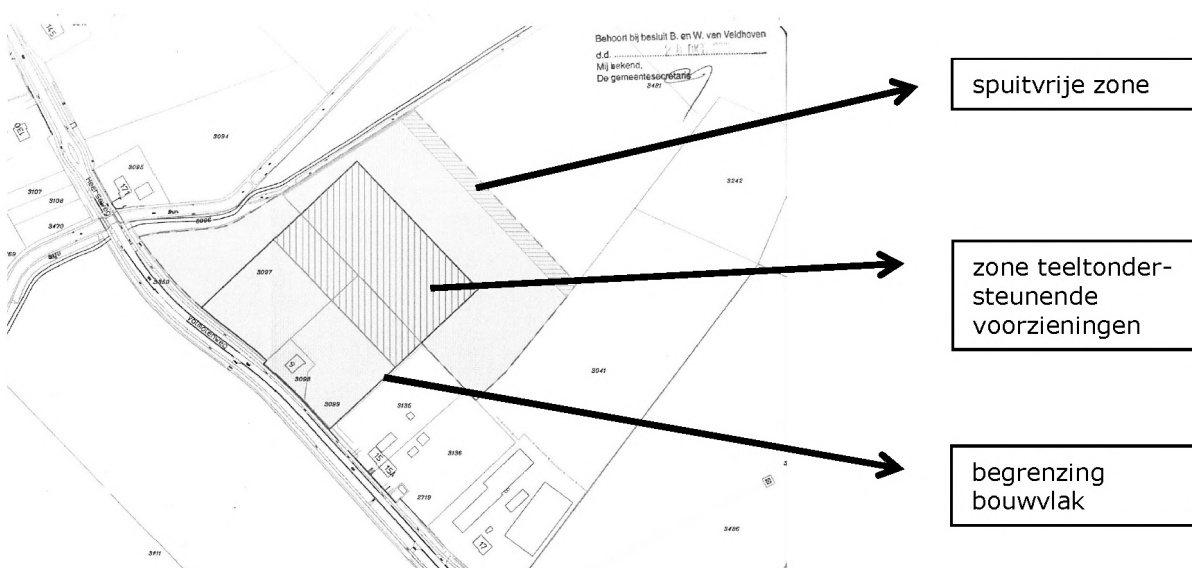
- De gemeenteraad dient een nieuw plan vast te stellen voor 25 februari 2015.
- Het nieuwe plan hoeft niet overeenkomstig afd. 3.4 Awb te worden voorbereid, omdat het Projectbesluit de vestiging van een kwekerij op het perceel Volmolenweg 9 reeds mogelijk maakt en het perceel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' reeds voor agrarische doeleinden is bestemd.

Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt voldaan aan hetgeen de Raad van State heeft uitgesproken.

1.3. Vigerend planologisch regime

Zoals in de voorgaande paragrafen al is vermeld is voor de verplaatsing van de kwekerij naar de Volmolenweg 9 op 28 oktober 2008 een Projectbesluit genomen. Bij dit Projectbesluit was een kaart (zie onderstaande afbeelding) gevoegd waarin onder andere het volgende was bepaald:

- spuitvrije zone
- landschappelijke inpassing
- situering bouwblok



Daarnaast waren nog enkele voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld dat permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwblok gesitueerd dienen te worden, dat op het gedeelte van het bouwblok met de aanduiding 'zone teeltondersteunende voorzieningen' niet mag worden gebouwd, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen, dat beperkte verkoop aan particulieren is toegestaan, mits dit een ondergeschikte nevenactiviteit is, etc. Voor hetgeen niet in het Projectbesluit was vastgelegd, was bepaald dat hetgeen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 1988 stond, onverkort van toepassing was.

1.4. Leeswijzer

Omdat voorliggend bestemmingsplan enkel een doorvertaling is van het onherroepelijke Projectbesluit en dus niet concreet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is in voorliggende toelichting enkel ingegaan op die aspecten welke gewijzigd zijn ten opzichte van het tijdstip van het nemen van het Projectbesluit. Gelet op de conserverende aard van voorliggend bestemmingsplan wordt ook niet specifiek ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het ruimtelijk beleidskader gegeven;
- In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op hetgeen in de regels en verbeelding in dit bestemmingsplan is geregeld;
- Hoofdstuk 4 geeft een weergave van het gevoerde overleg.

2. BELEIDSKADER

2.1. Algemeen

Omdat voorliggende herziening conserverend van aard is en enkel ziet op een doorvertaling van het Projectbesluit naar een bestemmingsplan, zal in deze toelichting enkel worden ingegaan op die beleidsdocumenten welke ten tijde van het nemen van het Projectbesluit nog niet van kracht waren.

2.2. Nationaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Onderhavig plan betreft een conserverend plan. Zo wordt het onherroepelijke projectbesluit doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het geldende planologische regime. Onderhavig plan raakt daarmee geen van de eerder genoemde onderwerpen.

2.2.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Ten aanzien van het plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Wel is het plangebied gelegen in het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis Eindhoven Airport. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren. Binnen het radarverstoringsgebied mogen geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter. Omdat dit bestemmingsplan geen gebouwen van 113 meter hoogte toestaat, is in dit bestemmingsplan dan ook geen regeling hieromtrent opgenomen.

Het bepaalde in het Barro en het Rarro heeft geen invloed op voorliggend bestemmingsplan. Hiertoe hoeven dan ook geen nadere bepalingen of regels opgenomen te worden.
--

2.2.3. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven

Het plangebied is niet gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Wel is het plangebied gedeeltelijk gelegen in het ILS-gebied. De vliegbasis Eindhoven beschikt over een Instrument Landings System (ILS). Dit is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. In voorliggend bestemmingsplan worden de maximale hoogtes van bebouwing **van ??? meter** niet toegestaan, op basis waarvan ervoor gekozen is om hier geen nadere bepalingen of regels voor op te nemen.

De maximale hoogtes van bebouwing op basis van de veiligheidszones van vliegbasis Eindhoven zijn op basis van voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan. Hiertoe hoeven dan ook geen nadere bepalingen of regels opgenomen te worden.

2.2.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zo voorziet voorliggend bestemmingsplan enkel in het opnemen van een planologisch-juridische regeling voor een bestaande kwekerij. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

2.3. Provinciaal ruimtelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied is gesitueerd in de Groenblauwe mantel en deels in het waterbergingsgebied binnen de groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

De gebieden voor waterberging betreft gebieden die (bij dreigende wateroverlast) van belang zijn voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen, mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing

plaatsgevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Verander(en)de sturing en rol van de provincie: de provincie zet meer dan voorheen in op het actief aangaan en ondersteunen van allianties en innovatieve financieringsconstructies;
- Er vindt een verschuiving plaats van aanbod- naar vraag gestuurd beleid (netwerksamenleving);
- Nieuwe financieringsconstructies vanuit de Investeringsagenda;
- Versterkt stedelijk netwerk: de provincie werkt aan een kader voor versterking van de agglomeratiekracht van Brabant;
- Het nieuwe natuurbeleid vraagt om een wijziging van het compensatiebeleid: financiële compensatie wordt gemakkelijker en fysieke compensatie vindt in beginsel plaats binnen de EHS;
- De ondergrond is als provinciaal belang benoemd;
- Het beleid voor een zorgvuldige veehouderij en mestverwerking is conform de besluiten rondom de Transitie naar zorgvuldige veehouderij aangepast.
- Om de verspreiding van glas tegen te gaan wordt voorgesteld uitbreiding van solitaire bedrijven in gemengd landelijk gebied niet langer toe te staan.
- Aanpassing van de uitvoeringsparagrafen, vanwege de gewijzigde sturingsfilosofie en rol van de provincie en daarmee de inzet van instrumenten.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. De kwekerij past binnen het streven om economische dragers in het landelijk gebied te laten ontwikkelen. Binnen de voorwaarden van het Projectbesluit zijn er mogelijkheden om binnen de kaders te ontwikkelen. Daar waar in afwijking van het Projectbesluit in voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, zijn nadere regels gesteld om te voldoen aan het gestelde in het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3.2. Verordening ruimte 2014

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De volgende voor het buitengebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- ruimte voor ruimte beleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is volgens de Verordening ruimte:

- geheel gelegen binnen de structuur groenblauwe mantel;
- gedeeltelijk gelegen binnen de aanduidingen 'regionale waterberging' en 'reserveringsgebied waterberging';
- gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen';
- geheel gelegen binnen de aanduiding 'beperingen veehouderij'.

Groenblauwe mantel

Volgens het bepaalde in artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014 dient een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel gericht te zijn op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Hiertoe dienen in het bestemmingsplan ook regels te worden gesteld. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Indien ruimtelijke ontwikkelingen worden geboden, zoals bijvoorbeeld in de diverse wijzigingsbevoegdheden, zal als vereiste worden opgenomen dat bij de gewenste wijziging een positieve bijdrage geleverd dient te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

Gelet op de ligging van het plangebied grenzend aan de Run en nabij gebieden welke zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur, is het van belang om ter bescherming en ontwikkeling van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden ook beschermingsregels op te nemen.

Zo is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden buiten het bouwvlak een vergunningplicht opgenomen. Deze vergunningplicht geldt voor:

- het aanbrengen dan wel wijzigen van (ondergrondse) leidingen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen welke groter zijn dan 200 m²;
- het ophogen en afgraven van gronden; en
- het dempen van poelen, sloten en greppels.

Deze eis geldt overigens niet voor de werken en werkzaamheden welke op basis van een in 2011 ingediende omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente zijn aangevraagd (zie bijlage 2 voor de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9'). Zoals uit de verleende omgevingsvergunning volgt, was het grootste deel van de geplande werken en werkzaamheden vergunningsvrij. Omdat deze werken en werkzaamheden op basis van het Projectbesluit al grotendeels zijn uitgevoerd én noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Volmolenweg 9, zal de vergunningplicht geen betrekking hebben op de situatietekening aangegeven werken en werkzaamheden.

Mocht de kwekerij echter een van voornoemde werken en werkzaamheden uit willen voeren anders dan destijds op de 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9' is aangeduid, dan dient hier wel een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' te worden aangevraagd.

In de regels zijn bij ontwikkelingen nadere regels gesteld ter bescherming en ontwikkeling van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Regionale waterberging en reservering waterberging

Volgens het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 dient voor gronden gelegen binnen de aanduiding regionale waterberging en reservering waterberging het bestemmingsplan ervoor te zorgen dat activiteiten worden tegengegaan die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. De redenen voor de aanwijzing van deze gronden is dat de mogelijkheid hier open dient te blijven om deze gebieden ooit onder water te kunnen laten lopen (als gevolg van klimaatverandering). Zouden deze gebieden niet worden aangewezen dan kunnen er grote schades ontstaan. Omdat ten behoeve van de vestiging van de kwekerij al medewerking is toegezegd en nu ook al grotendeels is uitgevoerd ten behoeve van de ophoging van het gehele terrein, heeft het nu geen nut meer om hier extra beperkingen op te leggen. Het terrein is hier immers al opgehoogd en zal in de toekomst dan ook niet meer onder water lopen.

Gelet op het voornoemde zal de aanduiding 'regionale waterberging' en 'reservering waterberging' niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Nadere vergunningplichten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van het waterbergend vermogen in deze gebieden zal dan ook niet worden opgenomen.

Omdat de Raad van State in haar uitspraak heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet in het kader van afdeling 3.4 Awb ter inzage hoeft te worden gelegd, maar direct vastgesteld dient te worden, zal de verwijdering van deze aanduidingen niet de procedure zoals bepaald in artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 doorlopen. Bij een actualisatie van de Verordening ruimte kunnen de te verwijderen aanduidingen overeenkomstig worden verwerkt.

De aanduidingen regionale waterberging en reservering waterberging zijn niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan en de regels zijn hier niet verder op afgestemd. Bij de actualisatie van de kaart van de Verordening ruimte dienen de betreffende aanduidingen verwijderd te worden.

Behoud en herstel watersystemen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. De reden voor het opnemen van een dergelijke aanduiding is gericht op het behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Om ervoor te zorgen dat het gebied niet minder geschikt wordt voor het watersysteemherstel dient op basis van het gestelde in de Verordening ruimte 2014 het bestemmingsplan hiertoe regels te stellen. Zo dient er op basis van het gestelde in artikel 18.1, lid 2, sub b en c een vergunningplicht te worden opgenomen tbv het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² en voor het ophogen van gronden.

Overeenkomstig het gestelde bij de aanduiding Groenblauwe mantel, geldt in voorliggend geval eveneens dat de vergunningplichten niet gelden voor de werken en werkzaamheden welke op basis van de in 2011 ingediende omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente zijn aangevraagd (zie bijlage 1 voor de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9'). Mocht de kwekerij echter een van voornoemde werken en werkzaamheden uit willen voeren anders dan destijds op de 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9' is aangeduid, dan dient hier wel een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' te worden aangevraagd.

In de regels zijn nadere regels gesteld ter verwezenlijking, behoud of herstel van een natuurlijk watersysteem.

Beperkingen veehouderij

Op basis van het gestelde in artikel 25 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan bij de aanduiding 'beperkingen veehouderij' te bepalen dat uitbreiding, van vestiging en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is dit conform in de regels geregeld.

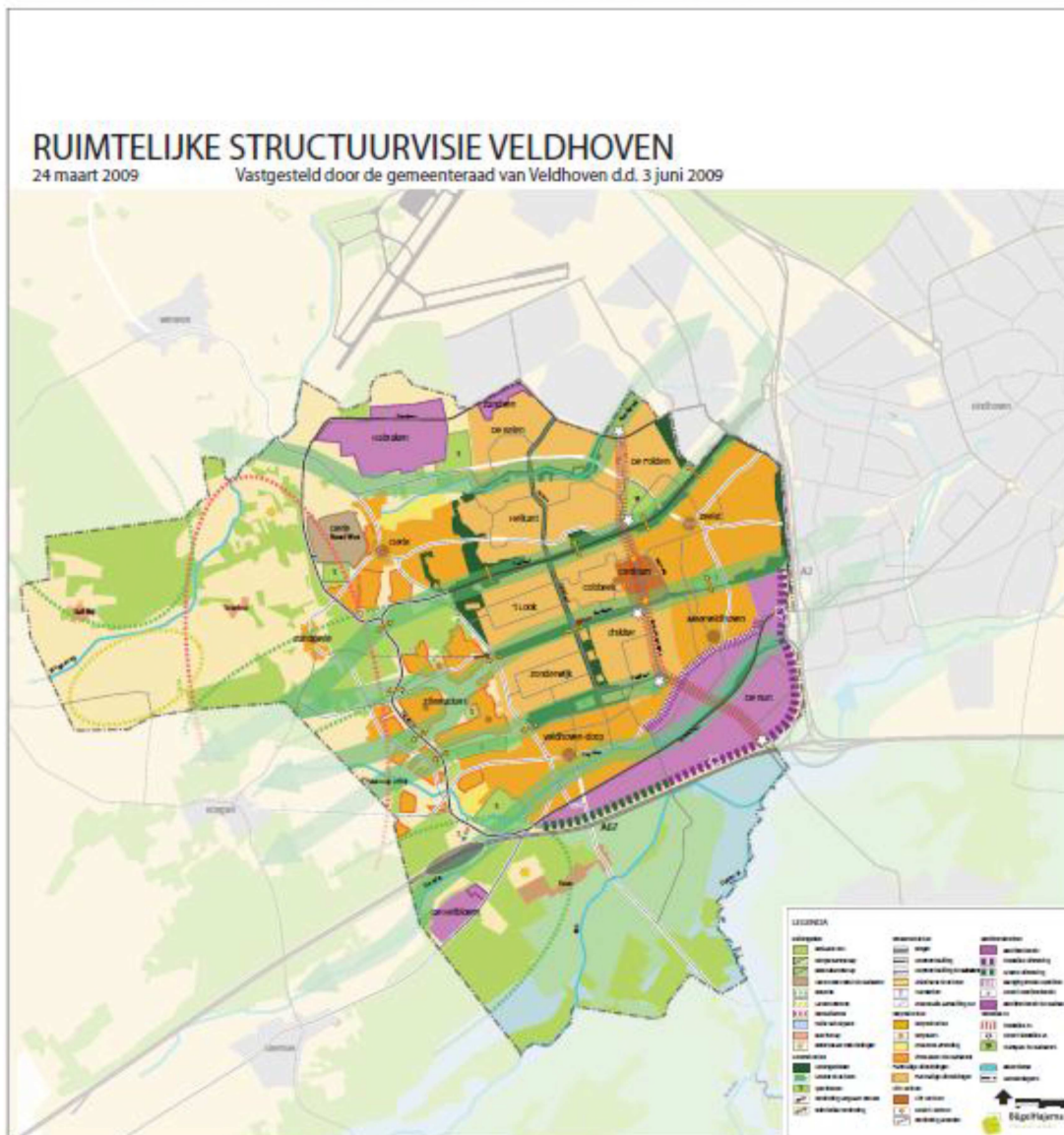
In de regels is bepaald dat uitbreiding, vestiging en omschakeling naar een veehouderij niet is toegestaan.

2.4. Gemeentelijk ruimtelijk beleid

2.4.1. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdopzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.



Kaart behorende bij de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Kenmerkend voor het buitengebied is het systeem van beekdalen. De Dommel, de Run en het zuidelijke deel van de Gender zijn ruimtelijk van grote betekenis en zij hebben een belangrijke waterhuishoudkundige betekenis. Het plangebied is gelegen in het beekdallandschap.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de EHS, de ecologische verbindingszones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen. Zo worden er geen extra bebouwingmogelijkheden geboden voor het bestaande bedrijf, maar betreft het enkel het doorvertalen van het Projectbesluit. De overige belangen hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan vindt geen toename van bebouwing plaats en worden geen waarden aangetast. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

2.4.2. Nota cultuurhistorische waarden 2012

De nota cultuurhistorische waarden 2012 is op 18 december 2012 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifieke regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld.

In het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor, die een specifieke extra planologische bescherming in dit bestemmingsplan vereisen.

2.4.3. Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013

In de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013 gemeente Veldhoven', heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor zover deze strijdig zijn met de Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013, prevaleert het Bouwbesluit 2012.

3. Juridische toelichting

3.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

3.2. Verbeelding

Algemeen

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

Op de verbeelding is één bestemming opgenomen, namelijk Agrarisch – Kwekerij. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- bedrijfswoning: op deze gronden mag 1 bedrijfswoning worden opgericht. Binnen deze gronden staat eveneens de bestaande bedrijfswoning.
- specifieke vorm van agrarisch – recirculatievijver: deze aanduiding is gelegd op de gronden waar de bestaande recirculatievijver is gelegen.
- milieuzone – spuitvrije zone: op basis van het Projectbesluit mag binnen een zone van 13 meter vanaf de perceelsgrens met de nabijgelegen camping geen gebruik gemaakt worden van chemische bestrijdingsmiddelen.
- groenblauwe mantel: op basis van de Verordening ruimte 2014 is het gehele plangebied gelegen binnen de groenblauwe mantel.
- zoekgebied en herstel watersystemen: op basis van de Verordening ruimte 2014 is een gedeelte van het plangebied, grenzend aan de Run gelegen binnen de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'.
- specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen en kassen': binnen deze aanduiding mag niet worden gebouwd, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen en kassen.

3.3. Regels

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als toetsingskader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemming 'Agrarisch – kwekerij'
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen en gebiedsaanduidingen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

In artikel 3 is het onherroepelijke Projectbesluit vertaald in de regeling. Daarnaast heeft in dit bestemmingsplan nog een vertaling van de nieuwe Verordening ruimte 2014 plaatsgevonden. Zo is voor bepaalde werken en werkzaamheden binnen de aanduidingen 'Groenblauwe mantel' en 'zoekgebied en herstel watersystemen' een vergunningplicht opgenomen. Hierbij is bepaald dat deze vergunningplicht niet geldt voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft welke zijn aangegeven op de 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9'. Op deze tekening staan immers ook werken en/of werkzaamheden welke op dit moment nog niet volledig zijn uitgevoerd, maar welke onder het voorheen geldende planologische regime vergunningsvrij waren. Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf niet te beperken, hoeft voor deze activiteiten geen vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast zijn er nog enkele flexibiliteitsbevoegdheden opgenomen om bijvoorbeeld het bouwvlak van vorm te veranderen, het bouwvlak te vergroten of de bestemming te wijzigen naar Wonen. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid dient voldaan te worden aan een groot aantal voorwaarden. De meeste voorwaarden zijn afkomstig van het bepaalde in de provinciale Verordening ruimte. Zo dient door de ligging van het perceel in de groenblauwe mantel bij een ontwikkeling als het veranderen van de vorm van het bouwvlak een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Ook dient bijvoorbeeld op basis van het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 in artikel 3.2 bij een ruimtelijke ontwikkeling deze ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. Overleg

4.1. Vooroverleg provincie 'Buitengebied 2009, 2^e herziening'

In het kader van het vooroverleg over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 2^e herziening', waar het perceel Volmolenweg 9 onderdeel van uit maakte, is het plan al toegezonden naar diverse instanties. In dit kader heeft de provincie Noord-Brabant via een schrijven van 12 juni 2014 expliciet op het perceel Volmolenweg 9 gereageerd. De opmerkingen van de provincie en de gemeentelijke reactie hierop staan hieronder vermeld:

- a. *De recirculatievoorziening (waterbassin) ligt buiten het bouwvlak, in strijd met het Projectbesluit. In de toelichting is hier geen verantwoording ten aanzien van zuinig ruimtegebruik over opgenomen.*

Op basis van het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' is er inmiddels al een recirculatievoorziening aangelegd. Deze voorziening kon destijds 'gewoon' worden aangelegd zonder vergunning. Doordat er nu sprake is van een bestaande situatie is, is deze overeenkomstig opgenomen.

- b. *De locatie is in de Verordening aangemerkt als regionale waterberging en deels als reserveringsgebied waterberging. Het bestemmingsplan dient daarom te bepalen dat deze aanduidingen mede strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Dit wordt in het omgevingsvergunningenstelsel gemist. Het bestemmingsplan of projectbesluit bevat tav het regionale waterbergingsgebied geen verantwoording. Verzoek om aan te passen, danwel via een specifieke procedure de begrenzing aan te passen.*

In paragraaf 2.3.2 wordt expliciet ingegaan op de aanduidingen regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging. Zoals hieruit volgt is er geen nut meer om deze bepalingen in voorliggend bestemmingsplan over te nemen. Zoals uit voornoemde paragraaf eveneens volgt, is het door de directe vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State niet mogelijk om de procedure als bedoeld in artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 te doorlopen. Ten tijde van de actualisatie van de kaarten van de Verordening ruimte 2014 dienen deze overeenkomstig voorliggend bestemmingsplan te worden aangepast.

- c. *Er ontbreekt een oppervlakte norm voor ondergeschikte productgerelateerde detailhandel. De regeling voorkomt onvoldoende dat een detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m² ontstaat, wat in strijd is met artikel 6.10, eerste lid onder g van de Verordening.*

In de Verordening ruimte is concreet bepaald dat de vloeroppervlakte van een functie ondergeschikte detailhandel maximaal 200 m² mag bedragen. Deze maximale oppervlaktemaat is in voorliggend bestemmingsplan niet overgenomen. In de kwekerij is immers geen aparte ruimte ingericht ten behoeve van de detailhandel, waardoor het niet mogelijk is hier een maximale maat aan te koppelen. Om de ondergeschiktheid van de detailhandel te reguleren is hier in de Verordening ruimte een oppervlaktemaat aan gekoppeld, maar bij de kwekerij is dit niet mogelijk. Bezoekers / klanten mogen immers in de gehele kwekerij lopen om hier de producten te bekijken. Op basis van bijvoorbeeld beperkte openingstijden voor klanten wordt gereguleerd dat er sprake blijft van ondergeschikte detailhandel. Wij zijn van mening dat de begripsbepaling 'ondergeschikte en ondersteunend', zijnde 'een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie binnen een bestemming' voldoende is.

- d. *In diverse wijzigingsbevoegdheden ontbreekt het vereiste van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel zoals bepaald in de Verordening ruimte.*

In voorliggend bestemmingsplan is deze eis in de wijzigingsbevoegdheden overgenomen.

- e. *Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van het bouwblok veranderd worden, waarbij sprake kan zijn van uitbreiding. In de groenblauwe mantel is de bouw of uitbreiding van kassen niet toegestaan (artikel 6.2, lid 1, sub b). Het bestaand recht volgens het Projectbesluit ziet slechts op het bestaande differentiatievlak van maximaal 1,2 hectare voor permanente teeltondersteunende voorzieningen en kassen tezamen. Een wijzigingsbevoegdheid voor verdere uitbreiding van kassen is niet mogelijk. Verzoek om de bevoegdheid te beperken tot de permanente teeltondersteunende voorzieningen (niet zijnde kassen). Dit geldt ook voor eventuele algemene afwijkingsbevoegdheden.*

De wijzigingsbevoegdheid is dusdanig aangepast, dat een vormverandering ten behoeve van de uitbreiding van kassen niet wordt toegestaan.

- f. *Gelet op artikel 6.11, eerste lid van de Verordening het verzoek om in de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Recreatie op te nemen dat de omvang van de bebouwing voor recreatie niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare.*

De wijzigingsbevoegdheid is dusdanig aangepast, dat bij een wijziging ten behoeve van Recreatie de maximale omvang van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare.

- g. *De regels voor de beperking veehouderij zijn niet goed in het bestemmingsplan opgenomen, evenals de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan enkel sprake is van een kwekerij en omschakeling naar een veehouderij expliciet is uitgesloten (zie artikel 3.5, sub k) wordt voldaan aan de regels rondom beperking veehouderij. Daarnaast is bij alle wijzigingsbevoegdheden waar sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling een nadere voorwaarde opgenomen zodat voldaan dient te worden aan de eis ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.2. Overleg provincie 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9'

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 5 november 2014 inzake het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' is een concept bestemmingsplan voor het perceel Volmolenweg 9 opgesteld. In de uitspraak is door de Raad van State bepaald dat het plan niet in het kader van afdeling 3.4 Awb ter inzage hoefde te worden gelegd. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding is een concept versie van het bestemmingsplan toch naar de provincie, het waterschap en de kwekerij (zie paragraaf 4.3) verzonden met het verzoek op dit concept-bestemmingsplan te reageren. Via een schrijven d.d. 18 december 2014 heeft de provincie gereageerd. De opmerkingen van de provincie en de gemeentelijke reactie hierop staan hieronder vermeld:

- a. *Het opgestelde bestemmingsplan is in strijd met de Verordening ten aanzien van de beschermingsregels (omgevingsvergunningplichtige werken) voor de groenblauwe mantel, artikel 6.1 Verordening.*

In het naar de provincie toegezonden bestemmingsplan voor het perceel Volmolenweg 9 waren slechts regels opgenomen ten behoeve van de aanleg van een parkeergelegenheid in verband met nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Andere werken of werkzaamheden waren niet genoemd. Gelet op de ligging van het perceel

nabij de Ecologische Hoofdstructuur en De Run en het bepaalde in de Verordening ruimte zijn in voorliggend bestemmingsplan extra regels opgenomen ter bescherming van de waarden (zie artikel 3.7).

- b. In het opgestelde bestemmingsplan ontbreekt een aanduiding en regels voor het behoud en herstel van het watersysteem van de Run (artikel 18, tweede en derde lid van de Verordening ruimte).*

In het opgestelde bestemmingsplan was inderdaad geen nadere aanduiding opgenomen voor het behoud en herstel van het watersysteem van de Run. Vanuit de gemeente was aangegeven dat de gemeente voornemens was om aan Gedeputeerde Staten te verzoeken de aanduidingen niet meer op de kaart van de Verordening ruimte op te nemen. Door de provincie is aangegeven dat zij dit verzoek niet zullen honoreren. Dit in verband met de internationaalrechtelijke verplichtingen tot herstel van het watersysteem van de Run (Natura 2000 en Kaderrichtlijn Water). In dit kader hebben wij overwogen dat het provinciaal belang tot herstel van het watersysteem zwaarder weegt dan het individueel belang van de kweker. Juist om deze reden zullen de bepalingen uit de Verordening ruimte 2014 inzake 'het behoud en herstel van watersystemen' zoals gesteld in artikel 18 in voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen (zie artikel 3.7).

- c. Het bestemmingsplan is in zoverre in strijd met de Verordening ruimte 2014 dat nog niet is gebleken dat het Waterschap instemt met het verzoek tot herbegrenzing van het waterbergingsgebied.*

Het Waterschap heeft ambtelijk aangegeven in te kunnen stemmen met het niet meer opnemen in het bestemmingsplan van de aanduidingen regionaal waterbergingsgebied en reserveringsgebied waterberging, omdat het gebied door de ophogingen van de gronden in de toekomst niet meer onder water zal lopen. Naast de ambtelijke instemming is het Waterschap de Dommel verzocht om expliciet schriftelijk in te stemmen met het niet meer opnemen van de aanduidingen, zodat de wijziging van de begrenzing van de aanduidingen ook in de Verordening ruimte verwerkt kan worden.

- d. Het bestemmingsplan bevat geen handhaafbare regeling ten aanzien van de ondergeschiktheid van de detailhandel, waardoor er sprake is van strijd met artikel 6.10 eerste lid onder g van de Verordening. Verzoek om in de definitiebepalingen expliciet te regelen wat onder tuincentrum wordt verstaan en de ondergeschikte functie voor detailhandel aanvullend te borgen zodat wordt voldaan aan het artikel in de Verordening.*

In het Projectbesluit was bepaald dat 'beperkte verkoop aan particulieren is toegestaan, mits dit een ondergeschikte nevenactiviteit is'. In de specifieke gebruiksregeling in het toegezonden bestemmingsplan is hieromtrent dan ook expliciet bepaald dat een tuincentrum niet is toegestaan. Ter verduidelijking en betere handhaafbaarheid heeft het inderdaad de voorkeur om het begrip tuincentrum te definiëren. De volgende begripsbepaling zal in het bestemmingsplan worden opgenomen: 'een bedrijfsvestiging, als zelfstandig onderdeel, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloemen, bloembollen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen ten verkoop worden aangeboden'. Daarnaast zal ter verduidelijking en voor een betere handhaafbaarheid, in afwijking van de beantwoording in 4.1, onder c, de volgende begripsbepaling voor 'ondergeschikte detailhandel' worden opgenomen: 'een niet-zelfstandig onderdeel, welke rechtstreeks voortvloeit uit de hoofdactiviteit en welke als activiteit in functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdactiviteit. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte (bedrijfsmatige) omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, bedrijfsmatige omvang en verschijningsvorm nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft'.

Wij zijn van mening dat door de toevoeging van deze twee begripsbepalingen er sprake is van een handhaafbare regeling. Zoals al eerder gesteld hoeft naar onze mening de ondergeschiktheid van de detailhandel niet enkel gebaseerd te zijn op een concrete oppervlakenorm. Bovendien is dat in voorliggend geval ook niet wenselijk.

4.3. Overleg kwekerij 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9'

Zoals in voorgaande paragraaf staat vermeld is een concept-bestemmingsplan eveneens toegezonden naar de kwekerij met het verzoek om te reageren op het opgestelde concept-bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan heeft de kwekerij via een schrijven d.d. 11 december 2014 een reactie gegeven. De opmerkingen van de kwekerij en de gemeentelijke reactie hierop staan hieronder vermeld:

- a. *Het Waterschap en de Provincie zijn bij de voorbereiding van het Projectbesluit 2008 al betrokken geweest. De vraag is dan ook waarom de gemeente over dit bestemmingsplan dan opnieuw een vooroverleg heeft geëntameerd.*

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding hecht de gemeente er belang aan om alle betrokken partijen te horen. Hierbij wordt niet enkel de kwekerij gehoord, maar ook het Waterschap en de provincie. Gelet op de belangen in het kader van water en ecologie welke spelen (rondom) het perceel hebben wij gemeend dit bestemmingsplan in het kader van overleg ook toe te sturen naar de provincie en het waterschap. Hierbij is in overweging genomen dat de Verordening ruimte 2014 nieuwe regels stelt voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast worden in voorliggend bestemmingsplan via wijzigingsbevoegdheden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, welke afwijken van het Projectbesluit.

- b. *De rechter heeft in de uitspraak verwezen naar de brief van het college van B&W van 30 oktober 2012. Cliënten hebben steeds aanspraak gemaakt op inpassing van een bestaand recht naar de juridische situatie ten tijde van de vaststelling van het Projectbesluit 2008. Het college heeft bij brief van 30 oktober 2012 een bindende toezegging gedaan om het bestemmingsplan wat als bijlage bij de brief was gevoegd één op één in te passen. Het toegezonden concept-bestemmingsplan wijkt van deze afspraken af, zoals bijvoorbeeld de beperkingen die zijn toegevoegd aan de omschakelbepalingen.*

In de brief van 30 oktober 2012 van het college van burgemeester en wethouders gericht aan de kwekerij, staat inderdaad vermeld dat het bestemmingsplan zoals dat als bijlage bij de brief is gevoegd één op één zal worden overgenomen in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Daarnaast is in voormelde brief vermeld dat de herziening wèl dient te voldoen aan de Verordening ruimte van de provincie. Hierbij staat vermeld dat *'In de herziening zullen, , wel enkele gebiedsaanduidingen zoals de 'groenblauwe mantel', 'extensiveringsgebied', 'luchtvaartverkeerszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' worden opgenomen teneinde te voorkómen dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven'*. Zoals uit de vorige paragraaf volgt, dient naar aanleiding van het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 een aantal aanduidingen opgenomen te worden ter voorkoming van een provinciale aanwijzing. Bij het opnemen van de aanduidingen 'groenblauwe mantel' en 'zoekgebied en herstel watersystemen' en de bijbehorende planregels is overigens wel expliciet bepaald dat er geen omgevingsvergunningplicht geldt voor die activiteiten welke in het verleden al door de kwekerij zijn aangekondigd en destijds vergunningsvrij waren. Door dit expliciet te bepalen zijn wij van mening dat de kwekerij in de bedrijfsvoering niet wordt beperkt.

Verder zijn wij van mening dat alle ontwikkelingsmogelijkheden, zoals de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, welke via voorliggend bestemmingsplan worden geboden, 'gewoon' dienen te voldoen aan de bepalingen uit de Verordening ruimte 2014. Door

de doorvertaling van de Verordening ruimte 2014 in deze flexibiliteitsregelingen wordt de bedrijfsvoering van de kwekerij waar via het Projectbesluit medewerking aan is verleend niet beperkt.

Daarnaast willen wij er nog op wijzen dat de gemeente gehouden is aan de bepalingen in de Verordening ruimte. Bovendien heeft de doorvertaling van de Verordening ruimte 2014 via het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' voor het hele buitengebied al plaatsgevonden. Wij zien niet in waarom een doorvertaling voor het perceel Volmolenweg 9 niet plaats zou moeten vinden.

c. De situatie dient volgens het bepaalde in de Verordening ruimte te worden aangemerkt als een 'bestaande situatie'.

In voorliggend bestemmingsplan is het Projectbesluit overgenomen. Enkel is voor de uitoefening van enkele werken en werkzaamheden in de groenblauwe mantel en het 'zoekgebied en herstel watersystemen' een vergunningplicht opgenomen. Hierbij zijn de aangevraagde werken en werkzaamheden uitgezonderd.

Daarnaast zijn enkel bij de geboden wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden nadere regels gesteld. Omdat dit in afwijking is van het Projectbesluit is er ook geen sprake van een 'bestaande situatie'.