

## **PLANREGELS**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen .....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	7
<b>2. BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>8</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	8
Artikel 4 Wonen .....	12
<b>3. ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>15</b>
Artikel 5 Anti-dubbelregel .....	15
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels .....	16
Artikel 7 Algemene bouwregels .....	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsbevoegdheid .....	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsbevoegdheid .....	19
Artikel 10 Algemene procedurebepalingen .....	20
<b>4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>21</b>
Artikel 11 Overgangsrecht .....	21
Artikel 12 Slotregel .....	22

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Bom + systematiek

# I. INLEIDENDE REGELS

## Artikel I Begrippen

### I.1 Plan

Het wijzigingsplan “Kockerseweg 110 Boekend” met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202106KOCKWEG110.ON01 van de gemeente Venlo.

### I.2 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### I.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### I.4 Bedrijf aan huis

Het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

### I.5 Beroep aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### I.6 Abiotische waarden

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

### I.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

### I.8 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

### I.9 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

### I.10 Agrarische bedrijfswoning

Een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### **1.11 Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennel, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen, agrarisch loonbedrijf.

### **1.12 Agrarische waarden**

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

### **1.13 Archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

### **1.14 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.15 Bebouwingsoppervlak**

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingsoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

### **1.16 Bed en Breakfast**

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

### **1.17 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.18 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.19 Bestaand**

*Ten aanzien van de bebouwing:*

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

*Ten aanzien van het gebruik:*

Het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

### **1.20 Bestaande legale situatie**

Op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

### **1.21 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **I.22 Beroepsmatige activiteiten**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **I.23 Bestemmingsplan**

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **I.24 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **I.25 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bouwwerken, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **I.26 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **I.27 Bouwperceel**

Een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **I.28 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **I.29 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **I.30 Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **I.31 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

### **I.32 Cultuurhistorische waarden**

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

### **I.33 Extensieve recreatie**

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

### **I.34 Gebouw**

Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **I.35 Gevellijn**

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### **I.36 Huishouden**

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. Twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

### **I.37 Hervestiging (agrarisch bedrijf)**

De vestiging van een bestaand agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwvlak als gevolg van het verplaatsen van dat bedrijf.

### **I.38 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **I.39 Kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

### **I.40 Kamerverhuur (bedrijf)**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

### **I.41 Kwaliteitsmenu**

Staat onder andere voor 'Bouwkavel op Maat Plus' en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening van de provincie Limburg. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) Bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit.

### **I.42 Landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

### **I.43 Maatschappelijk**

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

### **I.44 Mantelzorg**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **I.45 Natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

### **I.46 Niet-agrarisch bouwblok**

Een bouwblok dat is bestemd voor andere dan agrarische doeleinden.

#### **I.47 Normaal onderhoud en beheer**

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

#### **I.48 Peil**

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

#### **I.49 Semi-agrarische nevenactiviteit**

Een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

#### **I.50 Verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Kockerseweg 110 Boekend'.

#### **I.51 Volwaardig agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf met minimaal 70 Nge, met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit op langere termijn voldoende is verzekerd. De volwaardigheid wordt getoetst op doelmatigheid en continuïteit, eventueel te beoordelen door een agrarisch deskundige.

#### **I.52 Waterhuishoudkundig**

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

#### **I.53 Waterkeringbeheerder**

De instantie die de waterkering exploiteert.

#### **I.54 Weg**

Een voor het rij- en nader verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

#### **I.55 Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

#### **I.56 Woning/wooneenheid**

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de afstand van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 Dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

### **2.4 Goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### **2.6 Inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifs, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.9 Oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- h. ter plaatse van de aanduiding bufferzone verdroging, een bufferzone verdroging;

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Containervelden, sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen.
- b. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor:

##### 3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bouwen van schuilgelegenheden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden niet zijn gelegen binnen de aangeduide zone 'glastuinbouw concentratie' of 'Ecologische Hoofdstructuur'.
- b. De hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. Per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/overstening.

- f. Aangetoond is dat er geen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

#### 3.4.2 Oprichting teeltondersteunende voorzieningen

Het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen, alsmede tijdelijke kassen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Zij uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.
- b. De oprichting plaats vindt direct aansluitend aan het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf.
- c. De maximale oppervlakte 2500 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. De hoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. indrijven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren en diepploegen ter plaatse van de aangeduide waarde 'Steilrand';
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

#### 3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen tot maximaal 4 hectare aansluitend aan het bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en/of de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

##### a Bufferzone verdroging

- 1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- 2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, dempen sloten, dempen poelen;
- 3. infrastructuur: verharding oppervlakte;

##### b Middelhoge en hoge archeologische verwachting

terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde

- 1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
- 2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
- 3. infrastructuur: aanleg leidingen.

##### c Steilrand

- 1. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
- 2. beplantingen: rooien bomen, planten bomen.

##### d Struwelen

- 1. beplantingen: rooien houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;

2. teeltondersteunende voorzieningen.

### 3.6.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

### 3.6.3 *Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Werken of Werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 3.7.1 *Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van bouwvlakvergroting*

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen naar de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden bedrijf' of de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van een vergroting van het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor de uitbreiding van het bouwvlak geldt een referentiemaat van 1,5 ha, een en ander met dien verstande dat overschrijding van deze maat is toegestaan indien dit leidt tot een integrale verbetering van de omgevingskwaliteit.
- b. De gronden zijn gelegen binnen de zone 'robuuste landbouw en natuur' of 'grondgebonden landbouw'.
- c. Er is sprake van een volwaardig bedrijf.
- d. Vergroting noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- e. Het een grondgebonden of niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, betreft.
- f. Een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of -extra en een borgingsafpraak zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels geleverd wordt.
- g. Een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd.
- h. De ontwikkeling past binnen het POL, het reconstructieplan en de gemeentelijke structuurvisie.
- i. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- j. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

### 3.7.2 *Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding glastuinbouw te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangeduide zone 'glastuinbouw concentratie'.
- b. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. Een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of -extra en een borgingsafpraak zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels geleverd wordt.
- d. Een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd.

- e. De ontwikkeling past binnen het POL, het reconstructieplan en de gemeentelijke structuurvisie.
- f. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- g. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de Verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. één paardenbak per bouwvlak;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 4.2.2 Woning

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m<sup>3</sup> mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- e. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

#### 4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **4.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

##### *4.4.1 Situering woning op andere locatie*

Het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

##### *4.4.2 Afstand tot de perceelsgrens*

het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. de
- b. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c. De afwijking leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

##### *4.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen*

Herbouw van gesloopte (bedrijfs)gebouwen is mogelijk, mits:

- a. Na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd.
- b. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m<sup>2</sup> na sloop.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw;
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

#### **4.6 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf**

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijs bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- en leefklimaat:

- a. Per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;

- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Bij beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregels wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indien van de aanvraag.

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 5 Anti-dubbelregel**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 6 Algemene aanduidingsregels**

### **6.1 Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol**

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venloschol is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

Indien afstanden:

- 7.1.1 Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.*
- 7.1.2 In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.*
- 7.1.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.1.1. en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.*

## Artikel 8 Algemene afwijkingsbevoegdheid

### 8.1 Algemene afwijkingsbepalingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven.
- c. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsbevoegdheid**

### **9.1 Algemene wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 10 Algemene procedurebepalingen**

### **10.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### **10.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

### **10.3 Toepassen nadere eisen regeling**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **10.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

## **4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde onder 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **11.2 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Kockerseweg 110 Boekend”.

**Bijlage 1.**

**Lijst van bedrijfsactiviteiten**





## Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

### Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG<sup>1</sup>. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

### Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

### Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk<sup>2</sup> of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

<sup>2</sup> Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied<sup>3</sup>, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

#### *Kolom met richtafstanden voor geluid*

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

<sup>3</sup> Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

#### *Kolom met richtafstanden voor gevaar*

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

#### *D van 'divers' in kolom milieucategorie*

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

#### **Index voor verkeersaantrekkende werking**

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

#### **Overige aandachtspunten van activiteiten**

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

#### *Visuele hinder*

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

#### *B van 'boderverontreiniging'*

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

### *L van 'luchtverontreiniging'*

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

### **Gebruikte afkortingen**

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

# Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering  
Uitgave VNG, 2009







18	-														
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1	G	1				
182		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2	G	2				
19	-														
20	-														
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50	R 100	3.2	2	G	2				
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3	G	2	B			
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2	G	2				
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1	G	1				
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1	G	1				
22	-														
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3	G	2	B			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1	P	1	B			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1	G	1				
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2	G	1				
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2	G	1	B			
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	D 2	2	G	1	B			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1	G	1				
25	-														
28	-														
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2	G	2	B			
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1	G	1				
29	-														
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	D 3.2	2	G	2	B			
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1	P	1				
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1	P	1				
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	D 3.1	2	G	2				
37	-														
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C 10	30	2	1	P	1	B			
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C 30	50	3.1	1	P	1	B			
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C 50	100	3.2	1	P	2	B			
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C Z 50	300	4.2	1	P	2	B			





**Bijlage 2.  
BOM+ systematiek**



## 5 WERKWIJZE BOM+

In dit tweede deel wordt inhoudelijk ingegaan op BOM+. De beoogde aanpak, het proces van BOM+ en de instrumentatie wordt verder uitgewerkt, tevens worden de kernbegrippen nader toegelicht.

Dit tweede inhoudelijke deel zal de kern vormen van de uiteindelijk in de Handleiding op te nemen teksten.

### 5.1 Proces

In het kader van BOM+ worden alle agrarische bedrijfsontwikkelingen die planologische consequenties hebben, getoetst op hun effecten op de omgevingskwaliteiten.

De volledige implementatie van BOM+ zal pas plaatsvinden als alle bestemmingsplannen (partieel) zijn herzien en de BOM+-systematiek erin is opgenomen. Vanaf dat moment zullen alle agrarische ontwikkelingen waarbij gebouwen, bouwwerken of verhardingen (zoals containervelden, etc.) worden gerealiseerd moeten voldoen aan enkele **mimumkwaliteitsvereisten (verplicht basispakket)**.

In geval daarna de binnen de vigerende bouwkavel toegelaten ruimte of mogelijkheden worden overschreden (bijvoorbeeld bij omschakeling van product of uitbreiding van de bouwkavel) zal de gemeente in eerste aanleg beoordelen of dit binnen de kaders van het ruimtelijk beleid in principe mogelijk is. Wordt dit positief beoordeeld dan dient door middel van een **bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)** inzicht te worden geboden in de aard van de agrarische ontwikkelingen en de effecten op omgevingskwaliteit. Beide elementen dienen door de ondernemer en gemeente in het Bedrijfsontwikkelingsplan in onderling verband te worden gebracht.

Dit levert inzicht in de wijze waarop de **omgevingskwaliteit en de agrarische ontwikkeling in onderlinge samenhang** kunnen worden gerealiseerd. De ondernemer formuleert in het BOP een **duurzame tegenprestatie** gericht op de omgevingskwaliteit. Het **basispakket-plus** van de BOM+-methodiek geeft hiervoor concrete keuzemogelijkheden. Bovendien wordt inzicht geboden hoe met name de tegenprestaties geborgd worden, zoals in een bestemmingsplanherziening en een privaatrechtelijke overeenkomst.

Overigens is er ook de ruimte voor de agrarier om zelf met voorstellen te komen die niet in het Basispakket-plus zijn opgenomen. Het zal hierbij in het algemeen gaan om tegenprestaties die buiten de bouwkavel zijn gelegen (dus op de veldpercelen). De tegenprestaties die hieronder vallen behoren tot het **basispakket-extra**.

In een aantal situaties wordt een provinciaal advies verplicht gesteld, het gaat hierbij om agrarische aanvragen in bijzondere gebieden en bijzondere omgevingskwaliteiten of van omvangrijke agrarische ontwikkelingen. De gemeente zal aan de hand van dit advies de formele procedure ingaan. Alleen gemotiveerd kan worden afgeweken van het advies van de provincie.

Een en ander is schematisch weergegeven in bijlage 2.

Met behulp van de BOM+-systematiek wordt de agrarische ontwikkeling gezien in relatie tot de in de omgeving aanwezige waarden en wordt de eventuele aantasting van

die waarden in beeld gebracht. Dit kan ertoe leiden dat slechts kan worden ingestemd met de beoogde agrarische ontwikkeling als de agrarisch ondernemer tegenprestaties levert voor de verbetering van de omgevingskwaliteiten. De agrarisch ondernemer wordt hiermee uitgenodigd zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid voor zijn omgeving te nemen.

## **5.2 Werkingsgebied**

### Bestaande situaties

Voor de categorie bestaande bedrijven geldt BOM+ op grond van het huidige beleid in feite voor alle situaties. Afhankelijk van zowel bedrijfs- als gebiedsdimensie wordt een afwegingsmechanisme geboden om te bepalen of een ontwikkeling wel, niet of slechts via het leveren van een tegenprestatie mogelijk is. In de mogelijkheden die er bestaan binnen de ruimtelijke ordeningskaders kan een onderscheid worden aangebracht in:

- bedrijfsontwikkelingen binnen een vigerend agrarisch bouwblok, waarvoor BOM+ een minimum-kwaliteitsniveau introduceert;
- bedrijfsontwikkelingen buiten het agrarisch bouwblok, waarbij zich de volgende situaties kunnen voordoen:
  - vergroting van de bouwblok;
  - regelen van een bestaand agrarisch bedrijf dat nu nog niet planologisch is vastgelegd in een bestemmingsplan.

### Nieuwe situaties

In gevallen van nieuwvestiging is het werkingsgebied van BOM+ veel beperkter. Op grond van het POL-beleid is een aantal ontwikkelingen op voorhand uitgesloten. Het werkingsgebied van BOM+ sluit hierop aan. Dit betekent bijvoorbeeld dat nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf buiten de concentratiegebieden glastuinbouw op basis van het huidige beleid (POL) niet mogelijk is. BOM+ toepassing is daarmee dus niet aan de orde.

Onderstaand wordt kort nog ingegaan op de twee sleutel-variabelen in de BOM+-systematiek: enerzijds de gebiedsdimensie (in bestemmingsplan), anderzijds bedrijfstype en voorziene ontwikkeling.

### Relatie met bestemmingsplan

Op basis van het POL en de Handleiding bestemmingsplannen c.a. wordt veelal een onderscheid aangebracht in de bestemmingen 'Agrarisch gebied, A' en de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden, Aln'. De agrarische waarden prevaleren binnen de bestemming A, terwijl binnen de bestemming Aln meerdere belangen in onderlinge samenhang dienen te worden geplaatst. Ter nadere nuancering kunnen binnen de hoofdbestemmingen A en Aln in een bestemmingsplan differentiatievlakken worden aangeduid die zich richten op behoud en/of verbetering van de gebiedskwaliteiten ter plaatse. De specifieke lokale omstandigheden en de vigerende kaders bepalen de knelpunten en/of synergie die de agrarische ontwikkeling met zich mee kan brengen. Met name op dit vlak zal de nadere afweging van BOM+ plaatsvinden en zal de eventuele tegenprestatie geformuleerd moeten worden.

### Relatie met de zonering op basis van het Reconstructieplan

Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor Intensieve veehouderijbedrijven is de zonering in het kader van het Reconstructieplan bepalend. Het Reconstructieplan geeft daarmee de beleidsruimte aan voor de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij. Binnen deze beleidsruimte voor de intensieve veehouderij verkrijgt BOM+ zijn toepassing. Om die reden geven wij aan de gemeenten in het Reconstructiegebied mee om in het bestemmingsplan ook de zonering voor de intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan op een herkenbare wijze in het plan te verwerken. Voor de bestaande intensieve veehouderijbedrijven in de extensiveringsgebieden zal geen uitbreidingsmogelijkheid buiten de nu vigerende agrarische bouwkvelds worden geboden in het Reconstructiegebied.

#### Bedrijf en bedrijfsontwikkelingen

Voor de te onderscheiden bedrijfstypen is met name het onderscheid in dierlijk - plantaardig en in grondgebonden - niet-grondgebonden relevant. Dit leidt tot de volgende indeling in bedrijfstypen:

- grondgebonden dierlijk;
- grondgebonden plantaardig;
- niet-grondgebonden dierlijk;
- niet-grondgebonden plantaardig.

Deze vierdeling op hoofdlijnen biedt voldoende aanknopingspunten om in voorkomende gevallen een verantwoorde afweging te kunnen maken. Een verdergaand onderscheid heeft slechts een beperkte meerwaarde en gaat sterk ten koste van de transparantie van de systematiek. Wel kan, uitgaande van de gestandaardiseerde methodiek voor de vier hoofdstromen, maatwerk worden geleverd ingeval sprake is van specifieke bedrijfstypen (b.v. champignonteelt of boomteelt) of combinaties van bedrijfstypen (b.v. rundvee en varkens).

### **5.3 Toetsingscriteria en deelaspecten**

Binnen de BOM+-benadering worden alle fysieke omgevingscomponenten, die samenhangen met de beoogde agrarische bedrijfsontwikkeling in ogenschouw genomen. Niet alle agrarische ontwikkelingen hebben betrekking op alle onderscheiden criteria. De opzet van het BOP via modules biedt de mogelijkheid tot het selecteren van de in het concrete geval spelende toetsingscriteria.

Om welke toetsingscriteria gaat het nu? Onderstaand is per toetsingscriterium aangegeven om welke (deel)aspecten het gaat op bedrijfsniveau.

**Water** met op bedrijfsniveau de volgende deelaspecten:

- Onttrekking/berekening (kwantitatief)
- Peilbeheer/conservering (kwantitatief)
- Overig watergebruik zoals infiltratie en bedrijfswater (kwantitatief)
- Lozing (kwalitatief)

**Erosie** met de volgende deelaspecten:

- Inrichting percelen (cultuur- en natuurtechnisch, bedrijfsmatige aspecten)



**Landschappelijke inpassing** met de volgende deelaspecten:

- Gebouwen (rangschikking op bouwblok)
- Erfbeplanting
- Situering binnen gebied

**Cultuurhistorie** met als deelaspecten:

- Gebouwen (architectuur, monumenten)
- Overige punt-, lijn- en vlakelementen

**Natuur en landschap** met de volgende deelaspecten:

- Inrichting (punt-, lijn- en vlakelementen met natuur- en landschappelijke waarde zoals houtwallen en poelen)
- Beheer (duurzaam via frequent onderhoud)

**Milieu** met de volgende deelaspecten:

- Stank: voor diverse sectoren verschillend: stankcirkels op basis van aantal en type dieren, stalsysteem en omgevingscategorie of minimumafstanden
- Ammoniak: emissie en zonering
- Assimilatiebelichting: visuele invloed
- Duurzaamheid: met name energiegebruik/-productie
- Geluid

**Ontstening/ontglazing** met de volgende deelaspecten:

- Oppervlakte/volume/verspreiding bebouwing op locatie
- Aantal locaties met bebouwing

**Veiligheid/overstroming** met de volgende deelaspecten:

- Stroomvoerend winterbed van de Maas
- Waterbergend winterbed van de Maas
- Beekdalen.

De toetsing is afhankelijk van de omgevingscomponenten en de aan de orde zijnde bedrijfsontwikkeling. Als hulpmiddel is in bijlage 3 een overzicht opgenomen van de gebiedscategorieën en bedrijfstypen, waarvoor de onderscheiden toetsingscriteria (en deelaspecten) relevant zijn.

**5.4 Basispakketten en tegenprestaties**

Een tegenprestatie is aan de orde indien bij de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf omgevingswaarden worden aangetast. Belangrijke aspecten zijn de aard, de omvang, de effectuering, de juridische verankering en de monitoring van de tegenprestatie(s).

Op basis van een verkenning van mogelijke tegenprestaties (bijlage 4) is gekozen voor het samenstellen van enkele basispakketten, die toegepast kunnen worden ingeval een tegenprestatie geleverd dient te worden. De keuze voor een groeimodel betekent dat er gestart wordt met een eenvoudige aanpak die steeds verder ontwikkeld kan worden. Het in de bijlage gepresenteerde overzicht van opties is opgesteld op basis van een verkenning van de bestaande instrumenten op het terrein van de eerder genoemde criteria en deelaspecten. Dit heeft gefungeerd als referentie om te bepalen of er daadwerkelijk sprake kan zijn van tegenprestatie.

Er kan immers pas gesproken worden van tegenprestatie indien de maatregel de eisen van vigerende regelgeving en beleid te boven gaat.

Vertrekpunt vormt een **verplicht basispakket**, in feite een nulniveau, waaraan iedere aanvraag dient te voldoen. Dit verplicht basispakket wordt niet beschouwd als een tegenprestatie, maar maakt onderdeel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf moet voldoen. De bestanddelen van dit pakket zijn:

- inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van inpassingsplan, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten);
- voorzieningen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding (water- en erosie-aspecten). Afhankelijk van situatie kan dit b.v. infiltratie of retentie zijn.

Ingeval een tegenprestatie dient te worden geleverd, bestaat de verplichting alle bestanddelen van het **basispakket-plus** langs te lopen en te beoordelen of en in welke mate deze van toepassing zijn. Hierbij is sprake van een en/of-benadering, dat wil zeggen, er hoeft niet voldaan te worden aan alle componenten. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het bedrijfstype en de in het geding zijnde omgevingswaarden. Uitgangspunt is dat de tegenprestatie in redelijke verhouding staat tot aard en omvang van de agrarische ontwikkeling en in eerste instantie wordt gerelateerd aan de effecten van de ingreep. Als de ingreep een negatief effect heeft op aspecten van een bepaald raamwerk (groen, blauw, brons, kristal) dient de tegenprestatie zo mogelijk gericht te zijn op datzelfde raamwerk. Dat sluit overigens niet uit dat in bepaalde omstandigheden een tegenprestatie gericht op hetzelfde raamwerk niet mogelijk is of dat maatregelen binnen een ander raamwerk evidente toegevoegde waarde hebben.

Tegenprestaties zijn verplicht bij alle nieuwvestigingen (inclusief omschakeling), bij alle ontwikkelingen waarbij omgevingswaarden worden aangetast, alsmede de uitbreidingen waarbij de bovenmaten van de bouwkavel worden overschreden.

De volgende componenten maken onderdeel uit van het basispakket-plus:

- inpassing van de bestaande bebouwing/verharding op basis van inpassingsplan;
- architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- voorzieningen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van bestaande bebouwing/verharding;
- opruimen oude gebouwen/verharding;
- maatregelen op gebied van veiligheid/overstroming in beekdalen;
- voor intensieve veehouderij (incidenteel glastuinbouw) bij meerdere bedrijfslocaties: beste locatiemethode gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen plaats zal vinden.

Buiten de genoemde componenten, die betrekking hebben op het bouwblok zelf, kan een ondernemer overwegen componenten buiten het bouwblok, met name gericht op de bedrijfsgronden, hierbij te betrekken. Dit kan spelen bij uitbreiding van grondgebonden bedrijven in gebieden met bijzondere omgevingswaarden. We spreken

in dat geval van een **basispakket-extra** omdat dergelijke tegenprestaties slechts aan de orde zijn als een ondernemer, op grond van de goede mogelijkheden die hij daarvoor ziet, om verzoekt.

Afhankelijk van de individuele situatie kunnen verschillende componenten in aanmerking komen. Deze kunnen in voorkomende gevallen worden gekozen in plaats van de al genoemde onderdelen van het basispakket-plus. Bij het basispakket-extra kan gedacht worden aan:

- aanvullende maatregelen op het gebied van waterbeheer (kwalitatief, kwantitatief, grondwater, oppervlaktewater);
- aanvullende maatregelen op het gebied van erosie ( inzaaien grasland op hellingen, aanleggen van lijnvormige landschapselementen);
- extra maatregelen op vlak van inrichting/beheer van natuur en landschap;
- ontsluiting/openstelling recreatief medegebruik en versterking/beheer cultuurhistorische relictten;
- duurzaamheidsaspecten;
- sloop van bedrijfsgebouwen elders;
- andere, nog niet genoemde mogelijkheden die de ondernemer in zijn situatie ziet.

Bij implementatie van BOM+ is sprake van een groeimodel. Om die reden is het gebruik van het basispakket-extra in de beginfase nog niet in de pakketvorm geïntegreerd. Er kan evenwel aanleiding zijn om toch te opteren voor deze vorm van tegenprestaties. In de eerste fase zal hierbij alleen in het geval van specifieke maatwerkoplossingen toepassing aan kunnen worden gegeven. Dit uiteraard binnen de context van uitvoerbaarheid en juridische borging. Met andere woorden: de keuze is vrijwillig, maar eenmaal hiervoor gekozen is het verplicht uitvoerbaar.

### **5.5 Het Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)**

Het Bedrijfsontwikkelingsplan neemt een centrale rol in het BOM+ proces in. Het BOP vormt het startpunt voor het proces en biedt de agrariër de gelegenheid zijn bedrijfsontwikkeling 'in' zijn omgeving te plaatsen.

Het BOP is gestandaardiseerd en modulair bedrijfsontwikkelingsplan. Het model daarvoor zal worden beschreven in de Handleiding bestemmingsplannen c.a. Het gedigitaliseerde BOP is verkrijgbaar bij de provincie. Via het aan te reiken gedigitaliseerd model kan de ondernemer kiezen hoe hij in zijn situatie het beste kan scoren op omgevingskenmerken, dan wel wat zijn aanbod is op het vlak van tegenprestaties. Gekozen is voor de systematiek van het 'belastingformulier': een ondernemer kiest alleen die modules die voor zijn bedrijf en voor zijn –ontwikkeling van toepassing zijn. De ondernemer en de gemeente vullen de voor hen relevante onderdelen in.

Het proces om te komen tot een formele aanvraag wordt weergegeven in het schema in bijlage 5.