

Sfeervol Meerssen



ONTVANGEN 14 APR. 2016

8194

Aan: Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu
t.a.v. ing. H.N.J.M. Steins
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:

249590

Contactpersoon:
Doorkiesnummer:

D. Gidding

VERZONDEN 13 APR 2016

Datum:

Onderwerp: principeuitspraak uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93

Bijlagen: Principe-uitspraak

Geachte heer Steins,

Op 19 februari 2016 hebben wij samen met de heer Vrancken gesproken over het plan van de maatschap Vrancken tot uitbreiding van het agrarische bedrijf. Een dergelijk plan is eerder, te weten op 14 februari 2012, door burgemeester en wethouders beoordeeld en daarbij is – onder voorwaarden – een positief standpunt ingenomen. Omdat de relevante kaders sinds 2012 zijn gewijzigd (nieuw bestemmingsplan Buitengebied, Structuurvisie Buitengebied en nieuw POL), is het principeplan opnieuw ter beoordeling aan burgemeester en wethouders voorgelegd.

In de vergadering van 29 maart jongstleden hebben burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel positief te staan ten opzichte van het principeverzoek. Het oordeel van burgemeester en wethouders treft u bijgaand als bijlage aan.

Zoals in de principe-uitspraak is vermeld, is hieraan de voorwaarde verbonden dat bij de uitwerking van het plan de verschillende, van toepassing zijnde kaders in acht moeten worden genomen. Het gaat hierbij om de voorwaarden, verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid, de Structuurvisie Buitengebied en het POL 2014.

Om tot een goed plan te komen, zullen wij in gezamenlijkheid bezien wat de desbetreffende voorwaarden van de verschillende kaders inhouden en hoe hieraan op een goede manier recht kan worden gedaan. Hiertoe zal binnenkort een vervolgspraak worden gemaakt.

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Markt 50
6231 LS Meerssen

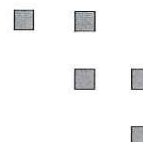
Telefoon 14 043
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

Info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

KVK-nummer:
50443089

Documentnummer:251312





Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u over het voorgaande nog vragen en/of opmerkingen hebt, kunt u daartoe contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

D. Gidding

Medewerker afdeling Ruimte

Voorstel aan het College van
Burgemeester en Wethouders

Sfeervol Meerssen



Agendanummer:	Registratienummer: 249590	Registratiedatum: 18 maart 2016
Portefeuillehouder: G. Houben	Steller: D. Gidding	Afdeling: Ruimtelijk Beleid

Advies OR/GO		
Beslissingsbevoegdheid	B&W	
Openbaarheid	Openbaar	
Communicatie	van toepassing: Ja inspraak: Nvt infobijeenkomst: Nvt gemeentelijke media: Nvt	burgerparticipatie: Nvt pers: Nvt officiële bekendmaking: Nvt anders: Nvt

Onderwerp:

BBV inzake principeplan uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93

Verkorte inhoud:

Principebesluit inzake uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93. Hiertoe is in 2012 al een principetoestemming verleend. Door gewijzigde kaders (bestemmingsplan, structuurvisie en POL) wordt dit nog eens beoordeeld.

Concept besluit B&W:

Burgemeester en wethouders hebben besloten in beginsel in te stemmen met een uitbreiding van het agrarische bedrijf op de locatie Weert 93 te Bunde. Bij de planuitwerking moeten de diverse, van toepassing zijnde kaders (zijnde onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied', de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen en het POL 2014) in acht worden genomen.

Besluit B&W (alleen van toepassing als besluit genomen is) d.d. 29 maart 2016

Conform

Burgemeester en wethouders hebben besloten in beginsel in te stemmen met een uitbreiding van het agrarische bedrijf op de locatie Weert 93 te Bunde. Bij de planuitwerking moeten de diverse, van toepassing zijnde kaders (zijnde onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied', de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen en het POL 2014) in acht worden genomen.

Eerdere besluitvorming:

principetoestemming van college van 14 februari 2012; zie bijlage (249592)

Financiële gevolgen:

Omschrijving	Kosten post	Soort	Begroot bedrag	Werkelijk bedrag	Verplichtingen	Bedrag Nota	Restant na besluit
--------------	-------------	-------	----------------	------------------	----------------	-------------	--------------------

Financiële toelichting:

Aanbesteding:

n.v.t.

Duurzaamheidtoets:

Zal in planuitwerking aan de orde komen.

Samenwerking:

Bij de uitwerking van het plan zal dit ook worden afgestemd met de Provincie.

Juridische gevolgen:

Geen; de uitspraak ten aanzien van het principeplan betreft geen besluit in de zin van de Awb, waartegen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.

Personele gevolgen:

Geen

I&A gevolgen:

Geen

Argumenten

Voor:

Doorontwikkeling en instandhouding van het agrarisch bedrijf. Middels de kwalitatieve verplichtingen kunnen de ruimtelijk-landschappelijke waarden worden versterkt. Zie de beoordeling, die als bijlage is bijgevoegd.

Risico/kanttekening:

De relatie met de legalisering van de woonbestemming op het bijgebouw, gelegen aan Weert 91.

Communicatie:

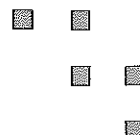
Verzoeker zal in reactie op zijn principeverzoek middels een brief worden bericht.

Bijlagen:

- principeverzoek (249592)
 - beoordeling principeverzoek (249591)
-

Verdere toelichting:

Het principeverzoek is ingediend, omdat het plan niet past in het bestemmingsplan. Een principeverzoek is voor de verzoeker een eenvoudige en goedkope manier om te vernemen of zijn/haar plan kan worden vergund. De beslissing dienaangaande is niet gemandateerd, wat betekent dat uw college zich daarover dient uit te laten. De inhoudelijke beoordeling van het onderhavige plan heeft nu langs de weg van het principeverzoek plaats. Als vervolgens de formele aanvraag volgt, kan deze sneller worden afgehandeld, omdat de inhoudelijke beoordeling al is uitgevoerd.



Betreft: Weert 93

Datum: 17 maart 2016

Van: Dag Gidding

1. Inleiding

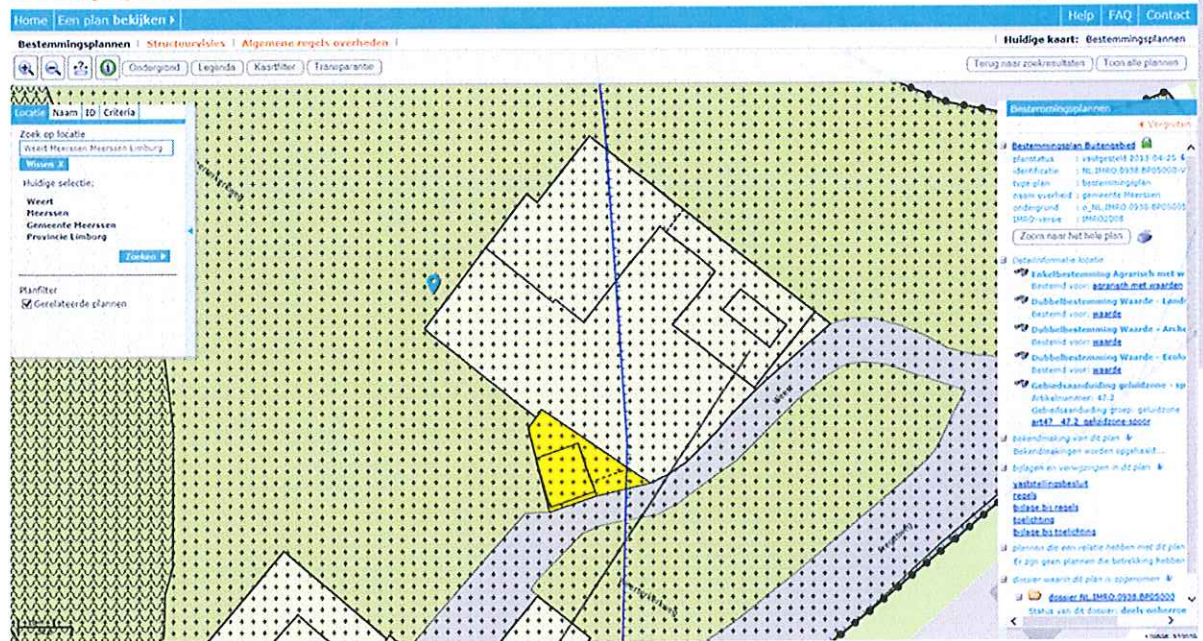
Ten aanzien van het principeplan tot uitbreiding van het agrarisch bedrijf van de maatschap Vrancken, gelegen op het adres Weert 93 te Bunde, hebben burgemeester en wethouders op 14 februari 2012 een positief standpunt ingenomen. Deze principetoestemming is per brief van 29 maart 2012 (verzenddatum) aan de toenmalige vertegenwoordiger van de maatschap Vrancken, zijnde mr. ing. R.P.H. Sangers, bekend gemaakt. In de desbetreffende brief waren tevens de van toepassing zijnde randvoorwaarden vermeld.

Door persoonlijke omstandigheden aan de zijde van de maatschap Vrancken heeft de principetoestemming geen vervolg gekregen. Thans wenst de maatschap het plan weer ter hand te nemen. In het navolgende zal worden gezien (1) of medewerking aan het plan mogelijk is en (2) onder welke condities. Een heroverweging is momenteel nodig, omdat een ander bestemmingsplan van toepassing is en daarnaast ook verschillende andere regelingen en beleid van kracht zijn.

2. Bestemmingsplan

A. Bestemming

Sinds 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de beoogde locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Zie de hier onder opgenomen uitsnede van de verbeelding.



Op grond van artikel 5.2.1 van de planregels mogen op deze gronden – onder specifieke voorwaarden – alleen andere bouwwerken worden gebouwd. Het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is hier dan ook niet toegestaan.

B. Wijziging bestemming

Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 5.7.1 van de planregels en luidt als volgt:

"Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van het vergroten of van vorm veranderen van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemd bestemmingsoppervlak met dien verstande dat:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;*
- b. de wijziging nodig is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden ter plaatse van de noodzakelijke uitbreiding van het in sub a. bedoelde agrarische bedrijf;*
- c. de oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen, met dien verstande dat afwijking van deze maatvoering mogelijk is als de omgevingskwaliteit door het nemen van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen tenminste evenredig wordt vergroot, zulks ter beoordeling van de onafhankelijke, objectieve commissie;*

d. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;

e. de uitbreiding naar aard en omvang geen onevenredige nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving en de belangen van het grondwater- en bodembeschermingsgebied heeft;

f. de landschappelijke openheid zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 5.1.1."

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' rusten op de locatie ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschapselementen', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Archeologie'.

3. Kaders wijziging

Bij de wijziging van de bestemming is een aantal (beleids)kaders van belang. In de eerste plaats moet aan de voorwaarden worden voldaan, die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid. In de tweede plaats moet worden voldaan, dan wel rekening worden gehouden met ander relevant beleid en relevante regelgeving. Hierbij gaat het om de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen van 2012 (verder: Structuurvisie) en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (verder: POL). Hieronder worden deze kaders nader beschouwd.

a. Voorwaarden aan wijzigingsbevoegdheid

Hieronder wordt het principeplan beoordeeld aan de hand van de voorwaarden, verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid.

- De wijziging is noodzakelijk in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf.

Het akkerbouwbedrijf van Vrancken (ter grootte van 100 hectare) heeft een nieuwe aardappelbewaarplaats nodig. Deze kan niet op de bestaande agrarische bedrijfsbestemming worden gerealiseerd, omdat het desbetreffende bouwvlak al volledig wordt benut. Gelet hierop is de wijziging ten behoeve van de bouw van de aardappelbewaarplaats noodzakelijk.

- De wijziging is nodig in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden ter plaatse van de noodzakelijke uitbreiding van het bedoelde agrarische bedrijf.

Inmiddels worden meer aardappelen geteeld dan voorheen en deze moeten . In 2016 bedraagt het feitelijke areaal ruim 30 ha en dat groeit de komende jaren naar circa 40 ha. Voor de opslag van 40 hectare aardappelen is een netto opslagcapaciteit nodig van circa 3.700 m³. Bij een opslaghoogte van 4 meter (maximaal in verband met drukplekken en blauw op aardappelen) betekent dit een opslagruimte in de loods met een netto oppervlakte van circa 925 m². Inclusief ventilatievoorzieningen en loopgang betekent dit een loods met een bruto oppervlakte van circa 1.000 m².

In deze loods kunnen alle aardappelen (40 ha) worden opgeslagen. Opslag is belangrijk voor het krijgen van meerwaarde voor de aardappelen. Levering van aardappelen direct vanaf het land levert minder dan de helft op ten opzichte van aardappelen, die op het bedrijf een aantal maanden (tot driekwart jaar) kunnen worden opgeslagen. Aardappelen direct vanaf het land leveren 2 tot 8 cent op. Als aardappelen kunnen worden opgeslagen, bedragen de opbrengsten tot wel 16 tot 17 cent in de maanden juni en juli.

Gezien de groei van het bedrijf in de vorm van een toename van de aardappelteelt, is een nieuwe aardappelbewaarplaats noodzakelijk.

- De oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen, met dien verstande dat afwijking van deze maatvoering mogelijk is als de omgevingskwaliteit door het nemen van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen tenminste evenredig wordt vergroot, zulks ter beoordeling van de onafhankelijke, objectieve commissie.

De totale oppervlakte (bestaand en uitbreiding) zal na wijziging circa 7800 m², wat ruim onder de maximale maat van 1,5 hectare ligt.

- De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;

Ten tijde van de principetoestemming van 2012 was een inrichtingsplan bij het principeverzoek overgelegd. Dat plan was aan de toenmalige kaders getoetst, te weten het POL 2011 en het BOM+. Omdat de kaders nu zijn gewijzigd, zal door de initiatiefnemer een plan moeten worden overgelegd dat aan de nieuwe kaders voldoet. Bij de beoordeling ter zake de Structuurvisie wordt hierop nader ingegaan.

- De uitbreiding heeft naar aard en omvang geen onevenredige nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving en de belangen van het grondwater- en bodembeschermingsgebied.

PM; een en ander zal door de initiatiefnemer moeten worden aangetoond.

- De landschappelijke openheid wordt zo veel als mogelijk gehandhaafd en er wordt rekening gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 5.1.1.

PM; een en ander zal door de initiatiefnemer moeten worden aangetoond.

b. Structuurvisie

Ter plaatse is ingevolge de Structuurvisie de Gebiedstypologie 'Geuldal en Dellen' van toepassing. De landschappelijke kwaliteiten van dit gebied zijn gelegen in de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de beperkte mate van versterking. De hoofdfuncties binnen dit gebied zijn waterhuishouding, natuur, recreatie en landbouw. De te nemen maatregelen voor dit gebied zijn het in stand houden van natuurwaarden, natuurontwikkeling met name langs de beek, het duurzaam in stand houden en verder ontwikkelen van bestaande bosgebieden, geen/beperken nieuwe bebouwing en het in stand houden van kleine landschapselementen.

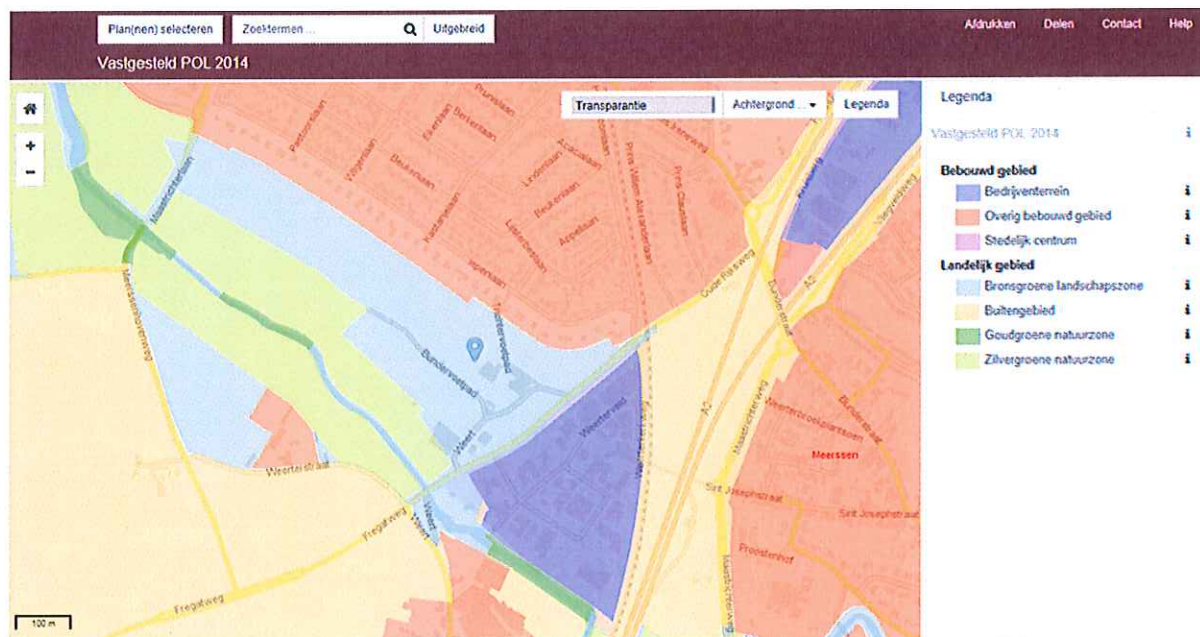
In hoofdstuk 4 van de Structuurvisie zijn de ontwikkelmogelijkheden per gebied opgenomen. Agrarische uitbreiding voor het gebied 'Geuldal en Dellen' is blijkens de tabel met de modules niet mogelijk. Ook in paragraaf 4.6 is in de daar opgenomen tabel aangegeven dat uitbreiding van agrarische bedrijven niet is toegestaan. Echter, dit heeft betrekking op het gehele gebied 'Geuldal en Dellen'. Zoals hiervoor is aangegeven, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – de bestemming te wijzigen. Eén van die voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, als bedoeld in de Structuurvisie. De voorwaarde houdt niet in dat de wijziging alleen mogelijk is, voor zover die niet in strijd is met de Structuurvisie. In geval aan de uitbreiding van het agrarische bedrijf medewerking wordt verleend, dienen ingevolge hoofdstuk 5 van de Structuurvisie kwaliteitsverbeterende maatregelen hieraan te worden gekoppeld. Aldus wordt zowel recht gedaan aan de belangen van het agrarisch bedrijf alsook aan de ruimtelijk-landschappelijke belangen. De uitbreiding van het agrarisch bedrijf kan namelijk worden gebruikt om de ruimtelijk-landschappelijke waarden te versterken.

Daarbij is in 2012 door het college – onder voorwaarden – al een principetoestemming voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf gegeven.

Gelet op het voorgaande zou het onverkort volgen van het beleid van de Structuurvisie voor een belanghebbende (zijnde de maatschap Vrancken) gevolgen hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan dan ook van de Structuurvisie worden afgeweken, waarbij uitbreiding van het agrarische bedrijf mogelijk wordt gemaakt. Uiteraard zal die uitbreiding passend moeten zijn, zowel op zichzelf alsook in relatie tot de directe omgeving.

c. POL

Op grond van 'Kaart 1: Zonering Limburg', behorende bij het POL, ligt de locatie in de bronsgroene zone. Zie onderstaande uitsnede.



Binnen de bronsgroene zone is het beleid erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte, die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Dat begint met goede afspraken over wonen, detailhandel, bedrijventerreinen e.d. in het kader van de regionale visies (dynamisch voorraadbeheer). Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast.

Behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten

De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het zeer aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in de bronsgroene landschapszones.

De in deze sector voorkomende schaalvergroting, verbreding en ketenintegratie kan een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van deze gebieden. Behoud van de grondgebonden land- en tuinbouw is echter van groot belang voor het beheer en grondgebruik van deze gebieden. Vandaar dat wordt ingezet op het:

- meer toepassen van de beschreven ontwerpende aanpak;

- stimuleren van duurzame bedrijfsontwikkeling in een kwetsbare omgeving, specifiek voor bedrijven in monumentale en beeldbepalende agrarische bebouwing;
- toepassen van nieuwe financiële arrangementen en verdienmodellen, naast de reeds bestaande instrumenten zoals groenblauwe diensten. Hierbij worden ook de kansen van het nieuwe Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB) betrokken;
- reguleren en inpassen van teeltondersteunende voorzieningen inclusief containerteelt e.d. binnen de maat van het landschap. Om de identiteit van het landschap te waarborgen wordt uitgewerkt hoe de oprichting van grote opslagloodsen meer geclusterd kan plaatsvinden op landschappelijk minder kwetsbare locaties, zoals bij bestaande bebouwing en op bedrijventerreinen.

De kwaliteit van het landschap is van groot belang voor een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat en als motor voor de vrijetijdseconomie. De Provincie en haar partners staan samen voor de taak hier invulling aan te geven.

De ambitie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken (de kernkwaliteiten) het uitgangspunt. De Provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Gebiedskenmerken zijn hierbij de fysieke kwaliteiten als natuur, ondergrond, reliëf, landschapselementen, openheid, cultuurhistorische objecten en patronen (het gaat hier vooral om historische bouwkunst en historische geografie, voor het aspect archeologie wordt verwezen naar het thema ondergrond), watersystemen en milieukwaliteit.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat ook het POL op zich ontwikkelingen in de bronsgroene zone toestaat, voor zover die passend zijn in relatie tot de aanwezige en te versterken landschappelijke waarden.

Vooralsnog staat een uitbreiding van het agrarische bedrijf niet op gespannen voet met het beleid van het POL. Bij de uitwerking van het plan zal de initiatiefnemer met het beleid van het POL rekening moeten houden. Voor nu heeft dit als een pro memorie te gelden.

d. Modern boeren op oude hoeves

In 2015 is in samenwerking tussen onder meer de Provincie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Limburgse Land- en TuinbouwBond de notitie 'Modern boeren op oude hoeves' opgesteld. Hierin is qua proces aangegeven hoe de verschillende partijen het beste kunnen worden betrokken bij agrarische ontwikkelingen, met als doel het proces en resultaat te optimaliseren.

Ook de gemeente Meerssen wenst aan de hand van deze notitie het verdere proces op te pakken. Dit houdt in dat voor de planuitwerking in gezamenlijkheid met onder meer de Provincie het traject verder zal worden vervolgd.

4. Samenvatting en Conclusie

Voor het plan tot uitbreiding van het agrarische bedrijf van de maatschap Vrancken, gelegen te Weert 93 in Bunde, is in 2012 al een principetoestemming (onder voorwaarden) gegeven. Nu de maatschap het plan weer wenst op te pakken, moest dat tegen de nu geldende kader worden afgezet. Daarbij gaat het ten eerste om het bestemmingsplan en de Structuurvisie. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid (via de wijzigingsbevoegdheid) om in beginsel aan het plan tot uitbreiding van het agrarisch bedrijf medewerking te verlenen. Voor medewerking is vereist dat aan diverse voorwaarden moet worden voldaan. Onderdeel hiervan is dat de uitbreiding past in relatie tot de aanwezige ruimtelijk-landschappelijke waarden. Deze voorwaarde is ook in de Structuurvisie neergelegd en daarbij gelden nog verschillende kwalitatieve verplichtingen.

Eenzelfde lijn is in het POL opgenomen. De locatie ligt binnen de bronsgroene zone en ook hiervoor is het beleid gericht op een goede verhouding tussen een bepaalde (agrarische) ontwikkeling en de ruimtelijk-landschappelijke waarden.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat een uitbreiding van het agrarische bedrijf in beginsel mogelijk is. Voor uiteindelijke vergunningverlening is echter van belang dat het plan voldoet aan de desbetreffende voorwaarden van het bestemmingsplan, de Structuurvisie en het POL.