

Toelichting wijzigingsplan Harlingen-Ludingaweg 31

Wijzigingsplan van het bestemmingsplan Harlingen Buitengebied van de
gemeente Harlingen



1 Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging Plangebied	3
1.3	Planologische Regeling	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Analyse en Beleid	4
2.1	Analyse huidige en nieuwe situatie	4
2.2	Beleid	5
3	Omgevingsaspecten	5
3.2	Archeologie	5
3.3	Cultuurhistorie	6
3.4	Ecologie	6
3.5	Externe Veiligheid	6
3.6	Geluid	6
3.7	Water	7
3.8	Luchtkwaliteit en Bodem	8
3.9	Milieuzonering	8
3.10	Stikstof	8
3.11	m.e.r.-beoordeling en conclusie	8
4.	Uitvoerbaarheid van het plan	9
4.1	Maatschappelijk	9
4.2	Economisch	9
5.	Juridische planbeschrijving	9
5.1	Verbeelding	9
5.2	Regels	9
6.	Bijlagen	9

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het bedrijf aan de Ludingaweg 31 wil een tweede bedrijfswoning realiseren. Ook wil het maatschap de bestaande volières ten behoeve van het houden van roofvogels uitbreiden. Hiertoe is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd. Ter plaatse van Ludingaweg 31 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Harlingen. Voor de gewenste uitbreiding is een wijziging nodig voor zowel het bouwen van een tweede bedrijfswoning alsmede de uitbreiding van het bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf naar ongeveer 1,9 Hectare. In het vigerende bestemmingsplan zijn hiervoor respectievelijk de regels 3.7.5 en 3.7.2 van toepassing die hiervoor wijzigingsbevoegdheid aan het college van Burgemeester en Wethouders verlenen.

1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied bevindt zich op Ludingaweg 31 te Harlingen, binnen de blauwe lijn op onderstaande figuur 1. Het gebied ligt ten oosten van de Harlinger wijk Ludinga en ten noordwesten van Achlum. De omgeving van het plangebied is grotendeels bestemd als agrarisch gebied, echter bevinden zich in de omgeving enkele woonhuizen.



Figuur 1: Globaal Plangebied

1.3 Planologische Regeling

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Harlingen. Door middel van dit wijzigingsplan blijft de bestemming in het plangebied 'Agrarisch'. Het Bouwvlak en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' worden uitgebreid, waarbij deze aanduidingen onverkort van toepassing worden op de daarvoor in dit plan aangewezen gronden.

Dit wijzigingsplan wijzigt niets aan het ter plaatse geldende Paraplubestemmingsplan Harlingen.



Figuur 2: huidig bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Harlingen rondom de planlocatie

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de huidige en de nieuwe situatie en ingegaan op het beleid ter plaatse van verschillende instanties. In hoofdstuk 3 worden verschillende omgevingsaspecten behandeld. Gezien de aard van het plan is hierin rekening gehouden met zowel de externe effecten op het plangebied als de effecten van de bedrijfsuitbreiding op de omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader uiteen gezet.

2. Analyse en Beleid

2.1 Analyse huidige en nieuwe situatie

Voor de wijziging zoals bedoeld in 3.7.2 van bestemmingsplan 'Buitengebied' is een ruimtelijke analyse gemaakt volgens de Nije Pleats-methode. Hierin is de nieuwe situatie omschreven als gevolg van de ontwikkeling van het gebied sinds 1880. Door de ontwikkeling door de jaren heen is het erf met de achterkant richting de Ludingaweg en de bebouwingsstrook gesitueerd. Op dit moment bestaat het uitzicht op de bebouwing vanaf de openbare weg en de bestaande bebouwing dan ook uit de twee stallen. Het plan voorziet in de zuidoosthoek van het erf een tweede bedrijfswoning. Deze woning zal in stijl en formaat aan moeten sluiten bij de andere woningen die door de jaren heen aan de Achlumervaart zijn gebouwd, waardoor er een nieuwe "voorkant" van het erf ontstaat en de stallen op een achterterf terecht zullen komen. Hierdoor draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

2.2 Beleid

Rijk

Vanuit het rijk geldt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld in 2013. Hierin wordt ingezet op enkele nationale belangen, geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Naast deze nationale belangen is het zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening overgedragen aan provincies en gemeenten. Uit het Barro blijkt het plangebied zich te vinden in het waddengebied. Het voorliggende plan is echter niet in strijd met de hierover opgenomen regels.

Ook is vanuit het Besluit ruimtelijke ordening sinds 2012 verplicht om de ladder voor duurzame verstedelijking te gebruiken bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de Jurisprudentie bestaat de lijn dat vanaf 12 woningen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Gezien het voorliggend plan een enkele bedrijfswoning betreft kan gesteld worden dat dit plan niet ladder plichtig is.

Provincie

Door de provincie is de verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In artikel 3.1.1, eerste lid van de verordening wordt gesteld dat een ruimtelijk plan geen ruimte voor woningbouw mag bevatten zonder dat dit past in een door de provincie geaccordeerd woonplan. In artikel 3.1.1, tweede lid wordt gesteld dat hiervan afgeweken kan worden als het niet meer dan 3 woningen bevat en het aantal uit het programma niet overschreden wordt. Het bestemmingsplan buitengebied bevatte reeds de mogelijkheid voor woningbouw in de vorm van een tweede bedrijfswoning middels een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor blijft de mogelijkheid voor woningbouw op de locatie bestaan uit één woning, gezien er niet nogmaals een tweede bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Hiermee is het toevoegen van de woning in overeenstemming met de verordening romte.

Verder is in de totstandkoming van het plan regel 6.1.5 van de provinciale verordening om bij uitbreidingen van het boerenerf boven de 1,5 Ha de Nije Pleats-methode te volgen. Hieraan is in dit plan gehoor gegeven, waardoor is voldaan aan de eisen van de provincie. Naar aanleiding van het rapport is een erfinrichtingsplan gemaakt, waaraan voldaan zal moeten worden in de uitvoering.

Gemeente

In de structuurvisie gemeente Harlingen 2025 wordt opgemerkt dat het buitengebied van Harlingen een open landschap is. Als opgave wordt vastgesteld dat, gezien dit type landschap, verdere verdichting en beplanting niet gewenst is. Ook wordt er gesproken over de natuurlijke overgang tussen boerderijen en het buitengebied. Hieraan is aandacht besteed in de uitvoering van de Nije Pleats-methode voor de totstandkoming van dit wijzigingsplan. In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Harlingen is regel 6.1.5 van de Verordening Romte van de provincie Fryslân geborgd in de voor het realiseren van dit plan gebruikte regels met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

Beoordelingsregels wijzigingsbevoegdheden

Om voorliggend plan vast te stellen zijn twee wijzigingsbevoegdheden gebruikt. De analyse per beoordelingsregel is opgenomen in bijlage 6.

Het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 3,0 Ha voldoet aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan gesteld worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Het nieuwe vlak wordt ca. 1,9 Ha.

Het toevoegen van de tweede bedrijfswoning voldoet ook aan de voorwaarden. Een belangrijk punt is de voorwaarde die gesteld wordt aan de grootte van het primaire bedrijf. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor is aannemelijk dat er ook een noodzaak is voor het toevoegen van de tweede woning. Het toevoegen van een ondergeschikte tweede tak is niet de primaire reden voor het toevoegen van de woning, maar wordt in hetzelfde plan verwerkt voor efficiëntie. Het voornemen van de initiatiefnemer is dan ook om op het volledige bedrijf mee te blijven werken, wat nu ook gebeurt. De tweede bedrijfswoning zal verscherpt toezicht op het hele bedrijf mogelijk maken, waardoor dit beter beheerd kan worden.

3 Omgevingsaspecten

3.2 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in naar verwachting 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen,

bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Beoordeling

Voor inzicht in de kans op het aantreffen van archeologische resten in het projectgebied is gebruik gemaakt van de Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân. De FAMKE bestaat uit twee kaarten, Steentijd-bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen. Uit beide kaarten blijkt dat in het plangebied geen onderzoek noodzakelijk is.

3.3 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

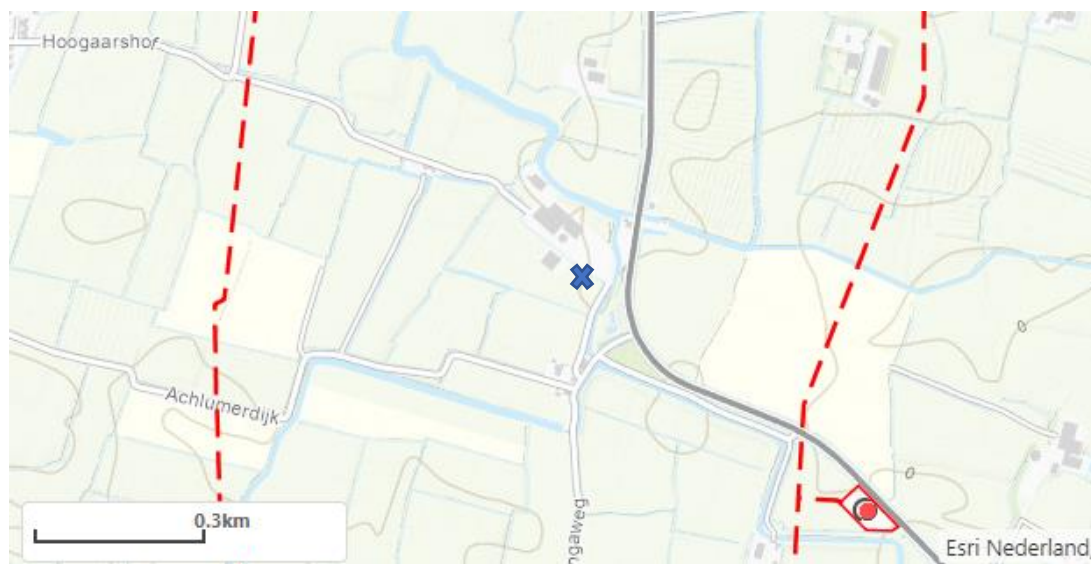
De cultuurhistorische waarden zijn besproken in het Nije Pleats verslag in Bijlage 1. Door deze methode te gebruiken is gewaarborgd dat de ontwikkeling een positief effect heeft op het cultuurhistorisch landschap. In geval van voorliggend plan wordt het landschap positief beïnvloed door de toevoeging van een nieuwe voorkant van het erf aan de kant van de bebouwing en de openbare weg. De bedrijfswoning waarmee dit bewerkstelligt word zal qua maat en stijl lijken op de reeds aanwezige bebouwing aan de vaart.

3.4 Ecologie

In het kader mogelijke invloed op natuur is een natuurtoets uitgevoerd. Het volledige verslag is te vinden in bijlage 2. De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied kan worden uitgesloten. Wel wordt geadviseerd om bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen van half maart tot half juli uit te voeren, danwel daarvoor te beginnen en door te werken om te voorkomen dat vogels zich in het plangebied nesten. Er is geen rede om een uitgebreidere toets uit te laten voeren.

3.5 Externe Veiligheid

In de nabijheid van het plangebied liggen twee buisleidingen. Eén hiervan is een buisleiding met een diameter van 169 mm en een maximale werkdruk van 0,89 bar. De tweede leiding heeft een diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Op de risicokaart Nederland (figuur 3) is te zien dat deze buisleidingen geen plaatsgebonden risicocontour hebben. Dit plan behoeft hierdoor geen extra verantwoording met betrekking tot externe veiligheid.



Figuur 3: Risicokaart omgeving plangebied

3.6 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) is het toetsingskader voor geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Ook is het van belang dat de geluidssituatie binnen geluidszones niet verslechterd voor bestaande geluidsgevoelige Objecten. In

het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bij ontwikkeling van een tweede bedrijfswoning getoetst wordt aan het aspect 'wegverkeerslawaaï'.

Beoordeling

Er wordt een tweede bedrijfswoning toegevoegd. Een bedrijfswoning heeft een geluidsgevoelige functie. Ook ligt deze aanduiding binnen de geluidszone van de Ludingaweg. Hierbij geldt een maximale geluidsbelasting van 48 dB. Door een adviesbureau is een geluidsberekening gemaakt van de Ludingaweg op de beoogde tweede bedrijfswoning, te vinden in bijlage 3. Hieruit is een maximale geluidsbelasting van 39 dB berekend. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.7 Water

Het plan bevat een functieaanduiding voor een tweede bedrijfswoning. Deze woning zal gesitueerd worden aan de dijkkant van het plangebied. In dit geval moet hiervan melding gemaakt worden bij het waterschap. Ook wordt er voor de bouw van de tweede bedrijfswoning en de aanleg van de volières wordt er extra verharding aangelegd in het plangebied, waarvan ook melding gemaakt moet worden. Op basis van de digitale watertoets moet hiervoor de normale procedure worden gevolgd. De volgende paragraaf is toegevoegd op basis van de conclusie die hieruit is voortgekomen. De uitkomst van het digitale watertoets is te vinden in bijlage 4.

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%;
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen;

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Gezien het plan een tweede bedrijfswoning van maximaal 144 m² bevat en de kooien in volière 60 m² aan dak bevatten, hoewel de grond hieronder niet verhard wordt. Verder wordt er nog 72 m² verhard in de sluis tussen de kooien in de volière. Dit brengt een totaal van 216 m² verhard grondoppervlak met zich mee, plus nog 60 m² overkapping. Het totaal blijft onder de 1500 m² die aangegeven wordt als grens voor een watervergunningplicht in landelijk gebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

In de omgevingsvisie “De romte diele” geeft de provincie Fryslân aan om waterrobuust bouwen na te streven. Gezien de hoogte in het plangebied -50 cm NAP is, kan verhoogd aanleggen van de woning overstromingsrisico verlagen. Dit is echter een overweging voor de initiatiefnemer.

3.8 Luchtkwaliteit en Bodem

Het plan bevat een uitbreiding van het agrarisch bedrijf met een voliëre ten behoeve van het houden van roofvogels. In de activiteitenregeling milieubeheer valt dit onder het “Fokken, houden of trainen van vogels of zoogdieren”. Hierin is opgenomen dat dit gebeurt boven een vloeistof kerende voorziening, danwel dat uitwerpselen, voedselresten, en dierlijke bijproducten regelmatig worden verwijderd. Er is ruimte voor de gemeente om in het kader van geuroverlast aanvullende eisen te stellen omtrent de regelmaat van het verwijderen.

Uit de kaart van het bodemloket blijkt dat er geen actuele gegevens beschikbaar zijn. Dit betekent dat niet met zekerheid gezegd kan worden dat de bodem niet verontreinigd is, hoewel er ook geen directe rede is om aan te nemen uit historische bedrijfsactiviteiten dat er verontreiniging in de bodem aanwezig is. Wanneer er op het perceel gebouwd wordt zal er een verkennend bodemonderzoek moeten worden aangeleverd.

3.9 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Bij de afweging voor een goede ruimtelijke ordening wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bedrijfsactiviteiten zijn hiervoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Deze afstanden zijn geen strakke grenzen en moeten derhalve gemotiveerd worden toegepast. Gezien er geen afstanden voor het houden van valken worden gegeven, worden de afstanden aangehouden die staan vermeld bij “het fokken en houden van overig pluimvee”. Dienstwoningen behorende bij de eigen inrichting, zoals de tweede bedrijfswoning, vallen niet onder de bescherming van milieuwetgeving, en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten met betrekking tot overlast vanuit de bedrijfsuitbreiding.

Beoordeling

Rondom de grenzen van het huidige functieaanduidingsvlak van het bedrijfskavel liggen enkele woningen. Deze woningen bevinden zich echter niet binnen 100 meter, de richtafstand volgens de VNG brochure voor bedrijven van de beoogde categorie in het buitengebied, van de uitbreidingsgrens van het nieuwe kavel. Gezien de relatief kleine uitbreiding met een ondergeschikte tweede tak op het bedrijf, is het niet aannemelijk dat buiten de afstanden in de VNG brochure overlast zal ontstaan voor omwonenden. De afstand van 100 meter wordt voornamelijk aangehouden ter voorkoming van geuroverlast, waarvoor zoals beschreven in 3.8 extra maatregelen op te leggen zijn door de gemeente Harlingen. Hierdoor is de milieukwaliteit voor omwonenden voldoende geborgd.

3.10 Stikstof

De Wet natuurbescherming vereist dat wordt bezien in hoeverre een plan kan leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In de nabijheid van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Waddenzee. De afstand tussen het plangebied en de Waddenzee is zo groot dat alleen het effect van een stikstofemissie als gevolg van het plan tot een significant negatief effect zou kunnen leiden. Het Natura 2000-gebied Waddenzee is weliswaar gevoelig voor stikstof, maar niet overbelast. Er kan een negatief effect optreden, maar dit is niet significant negatief. Dat is anders bij de, voor stikstof zeer kwetsbare, nabijgelegen duingebieden op Vlieland, Terschelling en Ameland, en ook voor het laagveenmoeras Alde Feanen. De afstand tot deze gebieden bedraagt echter meer dan 25 km. Op grond daarvan kan met behulp van het rekenmodel AERIUS geen stikstofdepositie worden bepaald, omdat dit de reikwijdte van het model te boven gaat. Op grond van de wet geldt in dat geval geen vergunningsplicht voor de stikstofuitstoot. Het onderdeel stikstof is hiermee voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor het plan.

3.11 m.e.r.-beoordeling en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage uit 2020 zijn kaders opgenomen voor wanneer een plan m.e.r. plichtig of m.e.r. beoordelingsplichtig is. Het voorliggende plan heeft betrekking op categorie D14, installaties voor het fokken van vee, van bijlage D van het besluit. De omvang van het plan blijft echter ruimschoots onder de grenswaarden van kolom 2. Hierdoor is slechts een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig, waarin beargumenteerd wordt dat een m.e.r. beoordelingsplicht uitgesloten kan worden. Op de aanmeldnotitie hiervoor wordt los door het college van b & w besloten. In dit geval is besloten dat geen verdere onderzoeken nodig zijn.

4. Uitvoerbaarheid van het plan

Het is bij wet verplicht om de uitvoerbaarheid van het plan te bespreken. Deze uitvoerbaarheid is onderverdeeld in twee onderdelen: Maatschappelijke uitvoerbaarheid en Economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijk

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro moet het plan worden voorgelegd aan overheden belast met de ruimtelijke ordening in het gebied. In dit geval betreft dit de provincie Fryslân en het waterschap. Bij het waterschap is een melding gedaan, hier is de waterparagraaf uit hoofdstuk 3 uit voortgekomen. Dit zijn teksten die het Wetterskip aanlevert. De provincie heeft in een eerste adviesreactie verschillende aandachtspunten aangevoerd, welke allemaal verwerkt zijn.

Dit wijzigingsplan zal volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb uitgevoerd worden. Hierbij zal het plan na bekendmaking 6 weken ter inzage liggen, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze zienswijzen zullen worden besproken en waar nodig leiden tot aanpassing in het definitieve wijzigingsplan. Hiermee is het maatschappelijke draagvlak van het wijzigingsplan gedekt.

4.2 Economisch

De kosten voor het opstellen van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt geborgd via de vastgestelde legesverordening. Het initiatief wordt op eigen terrein gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van gronduitgifte of openbare infrastructuur.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Verbeelding

Het wijzigingsplan is voorzien van een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt deze verbeelding deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Harlingen

5.2 Regels

Dit bestemmingsplan sluit qua opzet en systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'buitengebied'. Dit is mogelijk door het bouwvlak, de functie aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf', en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' aan te brengen zoals in de verbeelding is vastgelegd.

6. Bijlagen

Bijlage 1	- Nije Pleats verslag
Bijlage 2	- Beknopte Natuurtoets Ludingaweg 31
Bijlage 3	- Onderzoek wegverkeerslawaaï Ludingaweg 31
Bijlage 4	- Samenvatting watertoets
Bijlage 5	- Erfinrichtingsplan
Bijlage 6	- Beoordeling voorwaarden wijzigingsbevoegdheden
Bijlage 7	- Notitie beantwoording zienswijzen