

Toelichting wijzigingsplan

Spoordonkseweg 133, Oirschot



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Oirschot
Opdrachtgever:	R.Sanders Den Bongerd 33 5688VT,Oirschot
Projectlocatie:	Spoordonkseweg 133 5688 SP, Oirschot
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Teun van Welij
Projectnummer:	17355.001
Datum:	Ontwerp – 24-04-2018 Vastgesteld – 27-06-2018
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0823.wpbgsprdnkseweg133-VAST

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Waterhuishouding	15
4.1.1 Waterrelevant beleid	15
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	17
4.2 Natuur	18
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.2.2 Wet natuurbescherming	19
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	20
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	20
4.3.2 Archeologie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Geur	28
4.5.1 Individuele hinder	28
4.5.2 Individuele geurhinder	29
4.5.3 Woon- en leefklimaat	29
4.6 Geluid	30
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Landschappelijke inpassing	33
4.9 Bodemkwaliteit	34
4.10 Externe veiligheid	34
4.10.1 Regelgeving	34
4.10.2 Toetsing aan beleid	34
4.11 Verkeer en parkeren	35
4.12 Technische infrastructuur	36
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Juridische achtergrond	37
5.2 Toelichting verbeelding	37
5.3 Toelichting regels	37
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Zienswijzen en beroep	39
6.3 Omgevingsdialoog	39
7. BIJLAGEN.....	40

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

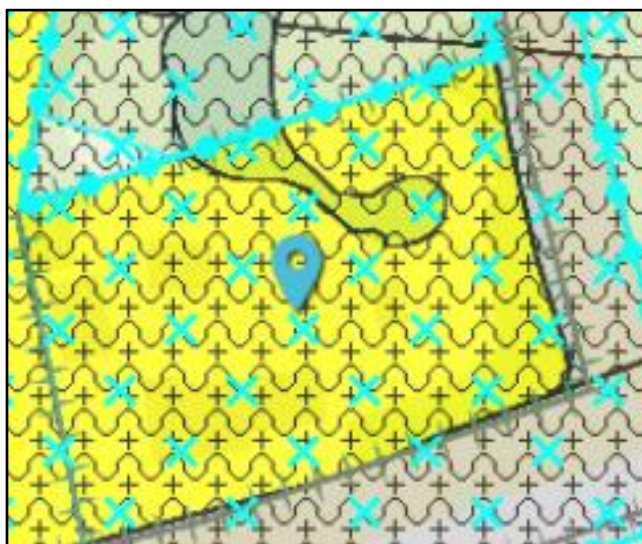
In de huidige situatie is aan de Spoordonkseweg 133 te Oirschot een woonboerderij gelegen welke dateert uit omstreeks 1830. Op dit moment is de woning in het bezit van een investeringsmaatschappij en staat de woning geruime tijd te koop. De initiatiefnemer heeft samen met een andere familie grote interesse om de woning gelegen aan de Spoordonkseweg 133 te kopen. Samen hebben ze het voornemen om de woning van binnen volledig te renoveren naar twee woningen zodat voor beide hun droomhuis realiteit wordt. Hiervoor hebben beiden partijen inmiddels een voorlopig koopcontract getekend. De enige voorwaarden die in het koopcontract is opgenomen is dat de woning gesplitst mag worden in twee wooneenheden. De investeringsmaatschappij die op dit moment nog eigenaar is van de woning, heeft middels een email laten weten op de hoogte te zijn van de voorgenomen plannen en akkoord gegeven voor de boerderijsplitsing. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is woningsplitsing van het pand noodzakelijk. Over dit plan is al verschillende malen correspondentie gevoerd met de gemeente Oirschot. De gemeente heeft laten weten positief tegenover een woningsplitsing te staan.

1.2 Vigerend planologisch regime

Op dit moment is op de locatie, Spoordonkseweg 133, het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, fase II 2013' van de gemeente Oirschot van kracht.

Ter plaatse van de huidige planlocatie, zijn de volgende bestemming en aanduidingen opgenomen.

- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Natte natuurparel'
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'
- Gebiedsaanduiding: 'Reconstructiewetzone – IV nee'
- Gebiedsaanduiding: 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied'



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan locatie Spoordonkseweg 133

De ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het vigerend ruimtelijk beleid. Artikel 19.6.1 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Voor het plangebied geldt dat de regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodat twee wooneenheden worden toegestaan. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie, welke gelegen is aan de Spoordonkseweg 133 te Oirschot, ligt in het buitengebied van Oirschot. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend agrarische bedrijven en burgerwoningen gesitueerd. Ten oosten van het plangebied is het kerkdorpje Spoordonk gelegen. De weg waar het plangebied aan is gelegen is de doorgaande weg tussen de dorpen Spoordonk en Moergestel. Het gehele gebied wordt aangemerkt als jonge heideontginningen. Deze gebieden hebben een grootschalig en open karakter, welke zijn oorsprong kent uit de verkaveling en ontwatering ten behoeve van de landbouw.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

Op de locatie aan de Spoordonkseweg 133 is een oude langgevelboerderij aanwezig, welke dateert uit omstreeks 1830. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 8.295 m². De langgevelboerderij, welke hierop gevestigd is, kenmerkt zich door de vele authentieke elementen, rieten kap en karakteristieke bijgebouwen. De langgevelboerderij is door de jaren heen meerdere malen gemoderniseerd, maar de vele oude en typische kenmerken van de boerderij zijn nog steeds aanwezig. Binnen het plangebied is een ruime tuin, vijver, bloemenweide en een boomgaard aanwezig. Tevens zijn in de tuin drie bijgebouwen geplaatst. Deze bijgebouwen zijn geheel in stijl van de woning gebouwd. Zo is er een bakhuisje aanwezig van circa 30 m², een veldschuur van circa 64 m² en een praktijkruimte/hobbyruimte van circa 92 m² welke door de eigenaar van het perceel hobbymatig wordt gebruikt.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie is men voornemens de karakteristieke langgevelboerderij in pandig op te splitsen in twee wooneenheden. De karakteristieke waarden van de boerderij zullen met de ontwikkeling behouden blijven, doordat de verbouwwerkzaamheden slechts in pandig zullen plaatsvinden. Het perceel zal met de ontwikkeling worden opgesplitst in twee afzonderlijke percelen. Met behulp van een groene, natuurlijke erfafscheiding zal in ieder geval aan de achterzijde van het perceel een duidelijke grens gecreëerd worden tussen beide wooneenheden.

De karakteristieke en authentieke elementen van zowel de woning als de bijgebouwen zullen tijdens de verbouwing niet worden aangetast. In afbeelding 2 is de beoogde situatie weergegeven.

Zoals in de bovenstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. Hierin is te zien hoe scheiding loopt tussen de twee percelen. Het bouwvlak is hierop niet te zien, maar zal door de boerderijsplitsing niet worden vergroot of veranderd. Er zal enkel sprake zijn van bouwvlaksplijting.

Bij de nieuw te realiseren woning (Spoordonkseweg 133B) behoort het linker bouwvlak, met een totale oppervlakte van 2.850 m². De totale inhoud van de woning zal na splitsing 870 m³ bedragen. Behorend bij deze woning zullen de bestaande bijgebouwen, een veldschuur en praktijkruimte, blijven bestaan. De totale omvang van de bijgebouwen zullen na realisatie circa 156 m² bedragen. Volgens het bestemmingsplan mogen bijgebouwen behorende bij een woning een maximale oppervlakte van 120 m², tenzij deze zijn aangemerkt als cultuur historisch waardevol. Beide gebouwen zouden op basis van hun karakteristieke en authentieke uitstraling, welke niet alleen passend zijn bij de woning maar ook in de omgeving, aangemerkt moeten worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hier zal in paragraaf 4.3.1 verder op worden ingegaan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Voor de toepassing van de ladder is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in oktober 2012 de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. Hierna worden de treden nader toegelicht.

Trede 1:

In deze trede wordt de regionale ruimtevraag (kwantiteit en kwaliteit) bepaald.

Trede 2:

In deze trede wordt bekeken of (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Brabant heeft het stedelijk gebied vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Wanneer de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied is gelegen wordt voldaan aan de ladder, trede 3 hoeft dan niet meer gemotiveerd te worden.

Trede 3: Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

Gezien het feit dat onderhavig initiatief geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling en dermate kleinschalig van aard is, heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve niet verder toegelicht.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

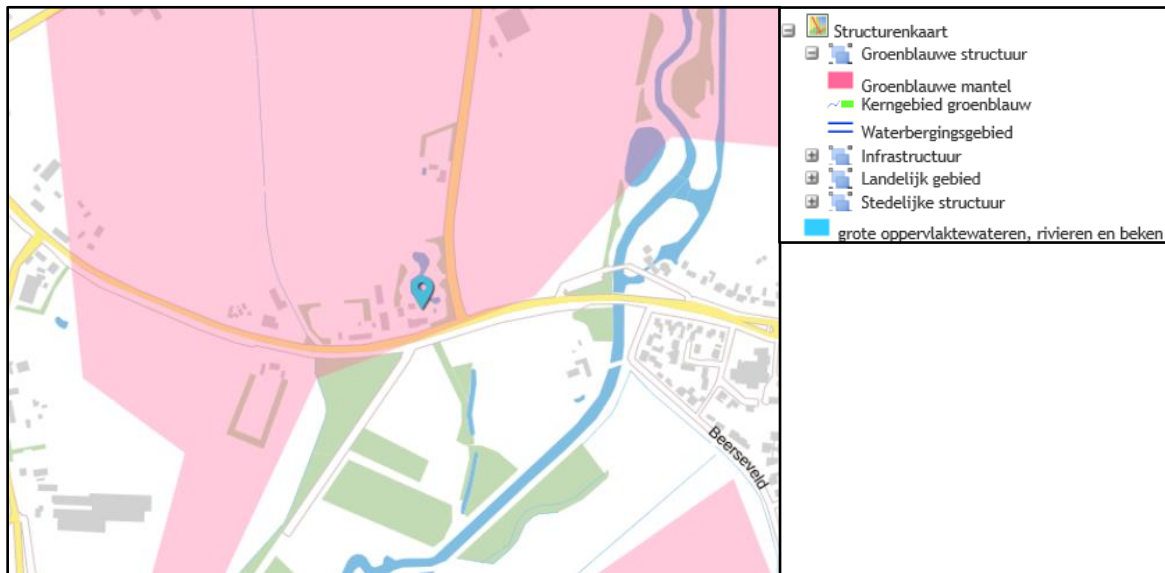
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 3, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden.

Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor woningsplitsing in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Afbeelding 4: Uitsnede 'Structuurkaart' Sv 2014, projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

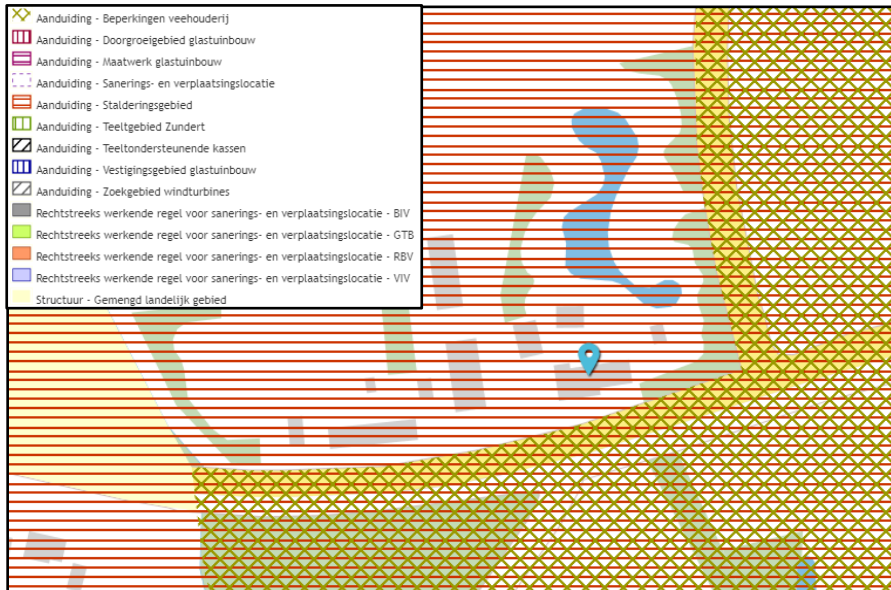
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Op deze themakaarten is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Boringsvrijzone', en 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

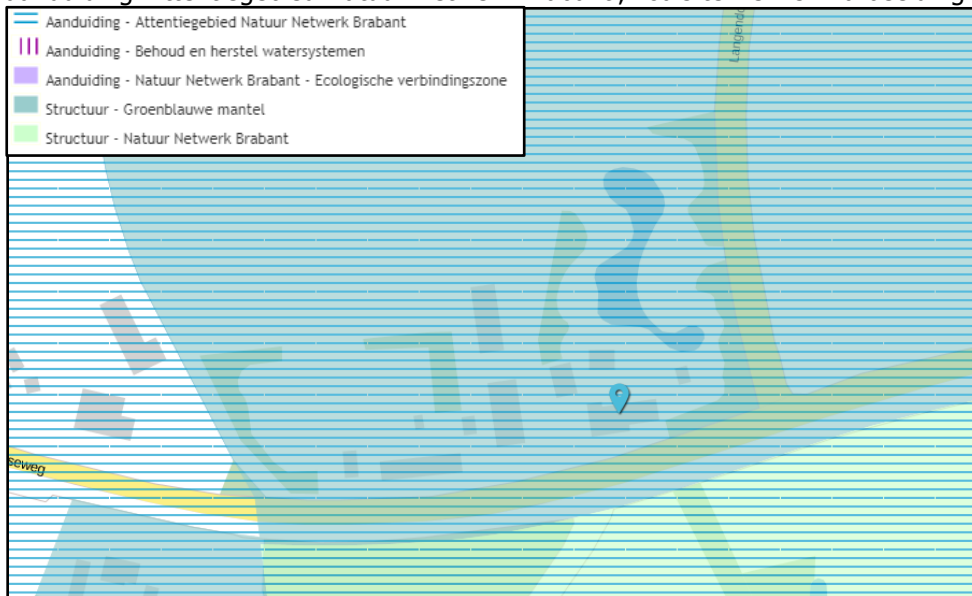
Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Echter heeft de beoogde ontwikkeling geen affiniteit met de agrarische sector en zal derhalve niet te hoeven voldoen aan het stalderingsbeleid van de provincie Noord-Brabant. In afbeelding 4 is een uitsnede van de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' weergegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

Natuur en landschap

Op de themakaart 'Natuur en Landschap' is te zien dat het plangebied gelegen is binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant', zoals te zien is in afbeelding 5.

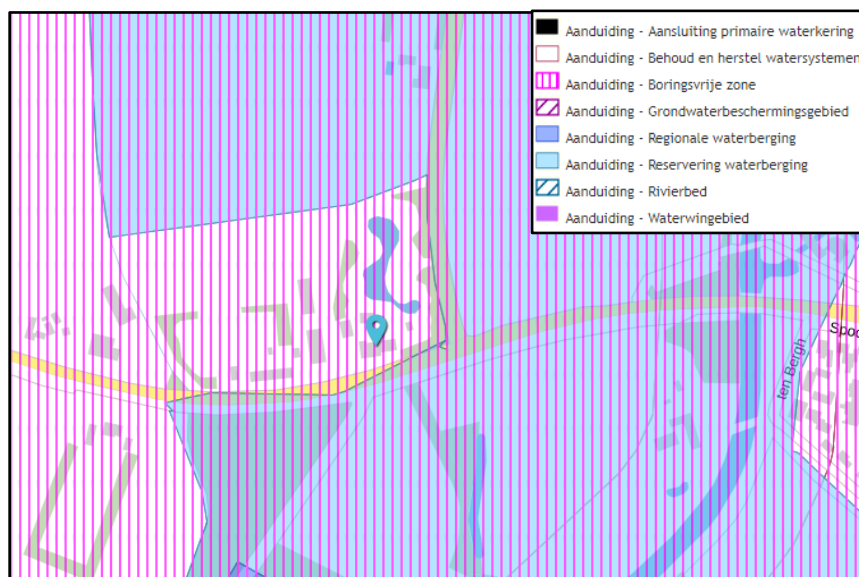


Afbeelding 6: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

Doordat het plangebied gelegen is binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' gelden hiervoor de regels uit artikel 12 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. In dit artikel zijn regels opgenomen welke fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding tegen gaan. Hierbij moet gedacht worden aan het verzetten van grond en andere grond gerelateerde graafwerkzaamheden, verlagen van de grondwaterstand of het aanbrengen van een drainage systeem. Doordat onderhavig initiatief enkel betrekking heeft tot het intern splitsen van een langgevelboerderij, wordt er geen afbreuk gedaan aan de waterhuishouding van het gebied welke gelegen is binnen de Aanduiding - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Water

Binnen de themakaart 'Water' is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Boringsvrije zone', zoals te zien is in de onderstaande afbeelding. Hiervoor gelden de regels uit artikel 17 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Bestemmingsplannen welke gelden in de gebieden 'Boringsvrije zone' zijn mede bedoeld voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Voor onderhavig initiatief heeft deze aanduiding geen invloed voor het splitsen van de langgevelboerderij, doordat er enkel interne splitsing plaatsvindt en geen grond- en graafwerkzaamheden plaatsvinden welke de beschermde kleilaag kunnen verstoren.



Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'Water', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten slotte moet er getoetst worden aan de regels die zijn gesteld voor de structuur 'Groenblauwe mantel' waarbinnen onderhavige locatie is gelegen.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om de bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Er is enkel sprake van toevoegen van een woning d.m.v. boerderijsplitsing. Door de woning splitsing zal er sprake zijn van twee aparte bouwvlakken.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen

van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Onderhavige locatie is gelegen aan de Spoordonkseweg. De Spoordonkseweg is een doorgaande weg, welke de dorpen Oirschot en Moergestel met elkaar verbind. Over deze weg rijdt voornamelijk veel bestemmingsverkeer doordat parallel aan deze weg de rijksweg A58 is gelegen, waar voornamelijk transport vervoer rijdt. Door het toevoegen van een woning d.m.v. boerderijsplitsing zal de toename van personen- en goederenvervoer minimaal of slechts nihil zijn, waardoor de algehele infrastructuur niet zal veranderen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is het afsprakenkader van de Kempenregio van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling, omdat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en beeldbepalend gebouw. Dit betekent dat voor deze ruimtelijke ontwikkeling geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

Onderhavige locatie is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. Binnen de groenblauwe mantel zijn voornamelijk grondgebonden landbouwbedrijven te vinden. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. In artikel 6.7 zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestemming 'wonen'. Lid 3 onder b stelt dat een bestemmingsplan dat gelegen is in de groenblauwe mantel kan worden voorzien van een regeling dat splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt toegestaan, indien dit gericht is op behoud of herstel van de bebouwing. In de beoogde situatie zal er sprake zijn van splitsing van een bestaande woonboerderij, welke is opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij wordt door middel van boerderijsplitsing een burgerwoning toegevoegd aan de huidige cultuurhistorische woonboerderij. Door deze verbouwing wordt het behoud van het cultuurhistorische waardevolle bebouwing gewaarborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Oirschot heeft op 27 september 2017 een omgevingsvisie vastgesteld waarin de gemeente samen met haar inwoners wil gaan werken naar de kern van de zaak. Algemeen uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het behoud en herstel van natuur, landschap en de cultuurhistorische waarden in de gemeente Oirschot. Wil men nieuwe ontwikkelingen realiseren die schade veroorzaken aan een van de genoemde kwaliteiten, dan zal er extra compensatie moeten plaatsvinden waardoor per saldo sprake is van winst.

In de omgevingsvisie wordt ingegaan op het beleid en de doelen voor de toekomst welke zijn vastgelegd in acht thema's. De acht verschillende thema's zijn;

- Natuur, landschap & cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie & werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water & milieu;
- Mobiliteit & bereikbaarheid;
- Basis voorzieningen.

Het initiatief aan de Spoordonkseweg 133 heeft betrekking op het thema veilige en gezonde woon- en leefomgeving. Concrete doelstellingen met betrekking tot wonen zijn vastgelegd in de woonvisie. Hierin wordt met name ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar voorwaarden met betrekking tot locaties aan toe. De gemeente Oirschot stelt doelen op voor voldoende woningvoorraad voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners waarbij zorg wordt gedragen voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Voor nieuwe wooninitiatieven wordt, in het kader van gezondheid, nadrukkelijker een afweging gemaakt. Hierbij is gezondheid een belangrijk thema. Nieuwe wooninitiatieven mogen enkel gerealiseerd worden op plekken waar een goede fysieke leefomgeving heerst.

Naast acht themagerichte doelen, wordt in de omgevingsvisie onderscheid gemaakt in vijf gebiedsgerichte doelen. De gebiedsgerichte doelen vormen een vertaling van de eerder genoemde thema's en vormen een stap richting verdere concretisering. De gemeente Oirschot heeft voor de volgende vijf gebieden een gebiedsgerichte visie opgesteld;

- Het centrum van Oirschot
- Middelbeers
- Oostelbeers
- Spoordonk
- Buitengebied

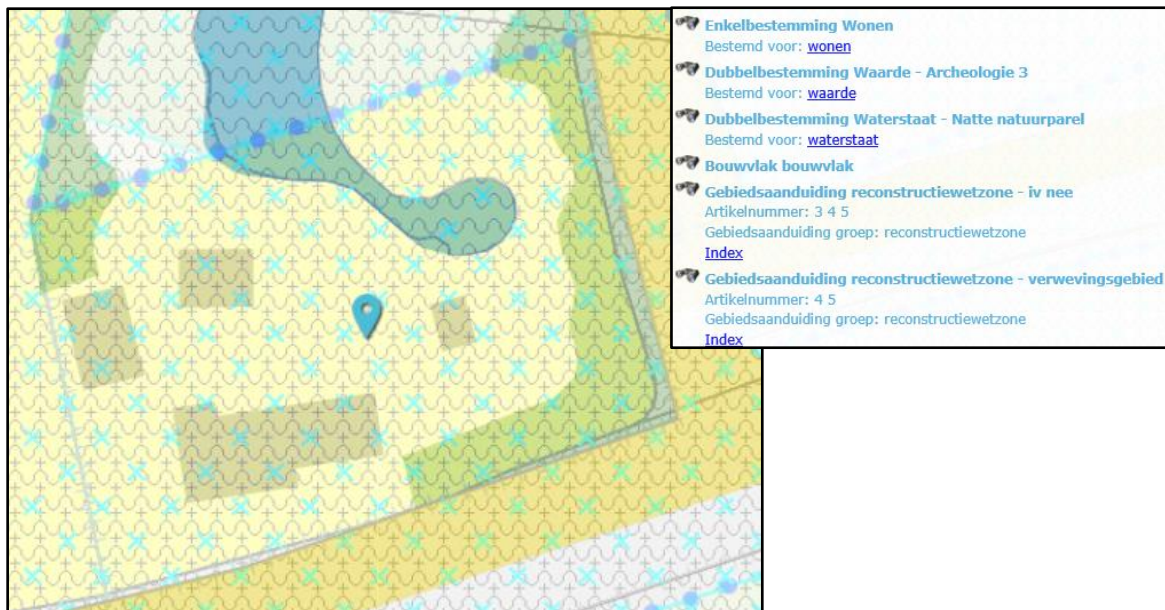
Voor onderhavig initiatief gelden de gebiedsgerichte doelen met betrekking tot het buitengebied. Men heeft geconstateerd dat de veehouderijsector op de grens zit van wat qua leefklimaat, gezondheid, kwaliteit van het landschap, bodem, lucht en water aanvaardbaar is. Men is binnen de gemeente opzoek naar een nieuwe balans tussen agrarische activiteiten, maatschappelijke activiteiten, wonen en recreatie waarbij aandacht wordt gegeven aan het behoud en herstel van natuur en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Het initiatief aan de Spoordonkseweg sluit aan bij de visie van de gemeente Oirschot. Bij de splitsing van de boerderij wordt gewaarborgd dat de cultuurhistorisch waardevol pand behouden blijft. Ook is gewaarborgd dat de aanwezige cultuurhistorische bijgebouwen behouden blijven. Hierdoor wordt voldaan aan de visie van de gemeente Oirschot.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- | | |
|----------------------|---|
| - Enkelbestemming: | 'Wonen' |
| - Dubbelbestemming: | 'Waarde – Archeologie 3' |
| - Dubbelbestemming: | 'Waterstaat – Natte natuurparel' |
| - Bouwvlak: | 'Bouwvlak' |
| - Gebiedsaanduiding: | 'Reconstructiewetzone – IV nee' |
| - Gebiedsaanduiding: | 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' |



Afbeelding 8: Uitsnede kaart bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

De splitsing naar twee wooneenheden is binnen het vigerende bestemmingsregels niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 19.7.1). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde woningsplitsing van een bestaande boerderij toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. *Het betreft een 'Monument, beeldbepalend pand of karakteristiek gebouw' bij deze regels, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie;*

De locatie gelegen aan de Spoordijkseweg 133 is opgenomen in bijlage 1 'Monumenten en beeldbepalende panden' van het vigerende bestemmingsplan.

- b. *De inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 900 m³;*

De inhoud van de woning bedraagt circa 1.850 m³ en biedt daarmee voldoende ruimte voor een splitsing naar twee wooneenheden.

- c. *Bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;*

Er vindt bij de woningsplitsing geen vergroting van de boerderij plaats.

- d. *De kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;*

De verbouwing zal grotendeels in pandig plaatsvinden waardoor de kenmerkende vorm van de langgevelboerderij niet wordt aangetast. De zuidelijke gevels van beide woningen zullen hierbij 'doof' uitgevoerd worden.

- e. *Het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;*

De woning zal van één wooneenheid opgesplitst worden in twee wooneenheden. De extra woning is passen op grond van het vastgestelde woningbouwprogramma.

- f. *De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m²;*

Zie g.

- g. *Indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen sub 19.2.4 onder f wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;*

In afwijking van sub 19.2.4 onder f, is het toegestaan dat bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van meer 120m² per woning is toegestaan, mits het cultuurhistorisch waardevolle

bebouwing betreft zoals is opgenomen in bijlage 1 *'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie*; In de beoogde situatie zullen de bijgebouwen behorende tot de Spoordonkseweg 133B, een gezamenlijke oppervlakte hebben van 156 m², wat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het adres Spoordonkseweg 133 is in de lijst met beeldbepalende en monumentale panden opgenomen onder de kop 'Karakteristieke gebouwen'; weliswaar staat hier als omschrijving enkel de langgevelboerderij genoemd, maar de bijgebouwen zijn eveneens als karakteristiek aan te merken. Over de voorgenomen plannen heeft de welstands- en monumentencommissie positief ingestemd zoals te zien is in bijlage 5. In paragraaf 4.3.1 wordt dieper ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de bijgebouwen.

- h. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m².*

Niet van toepassing.

- i. De monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;*

De splitsing van de langgevelboerderij vindt grotendeels inpandig plaats, waarbij de karakteristieke en authentieke waarden van de boerderij gewaarborgd blijven. De initiatiefnemer heeft de plannen kenbaar gemaakt aan de commissie. De monumentencommissie heeft een positief advies gegeven over de voorgenomen plannen. Echter is het advies nog aangehouden door de monumentencommissie omdat de plattegrondtekeningen niet gereed zijn. Wanneer de initiatiefnemer het advies, zoals opgenomen is in bijlage 5, overneemt en de tekeningen kenbaar maakt aan de commissie wordt het advies vrijgegeven. .

- j. Er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*

Er worden geen grond- en/of graafwerkzaamheden uitgevoerd voor de realisatie van de woningsplitsing waardoor er geen afbreuk wordt gedaan in de direct omgeving. De relevante milieuaspecten zijn in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

- k. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven*

In de directe nabijheid zijn vooral woonfuncties en agrarische functies gelegen. De functies worden niet belemmerd of aangetast. In hoofdstuk 4 is dit aangetoond.

- l. Voldaan wordt aan de in de subleden 19.2.2 en 19.2.4 gestelde voorwaarden.*

Bij de splitsing van de langgevelboerderij worden geen nieuwe hoofdgebouwen of bijgebouwen gerealiseerd.

Concluderend kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de bovenstaande eisen conform artikel 19.7.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

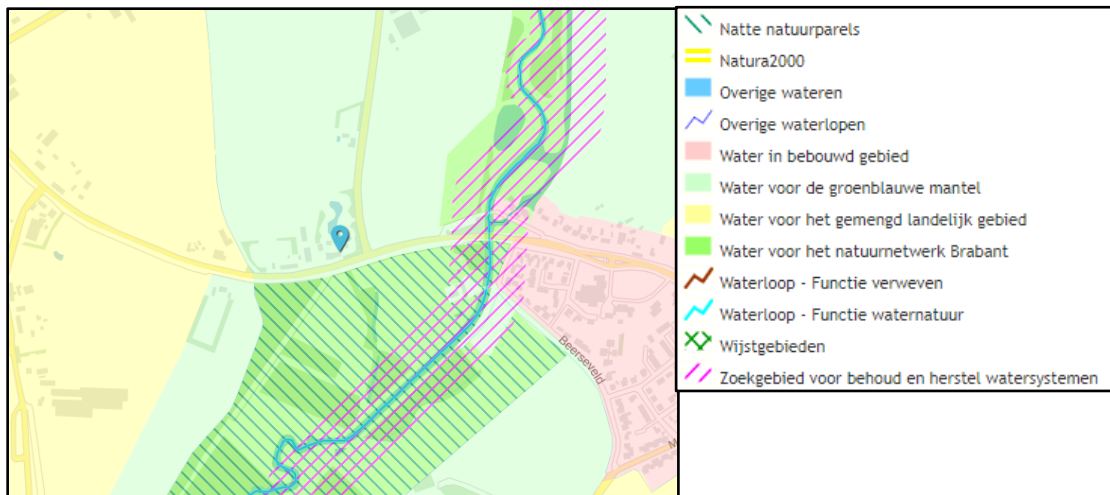
Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'PMWP'

Zoals weergegeven is in afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'Water voor de groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor de omliggende natuurnetwerken. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het

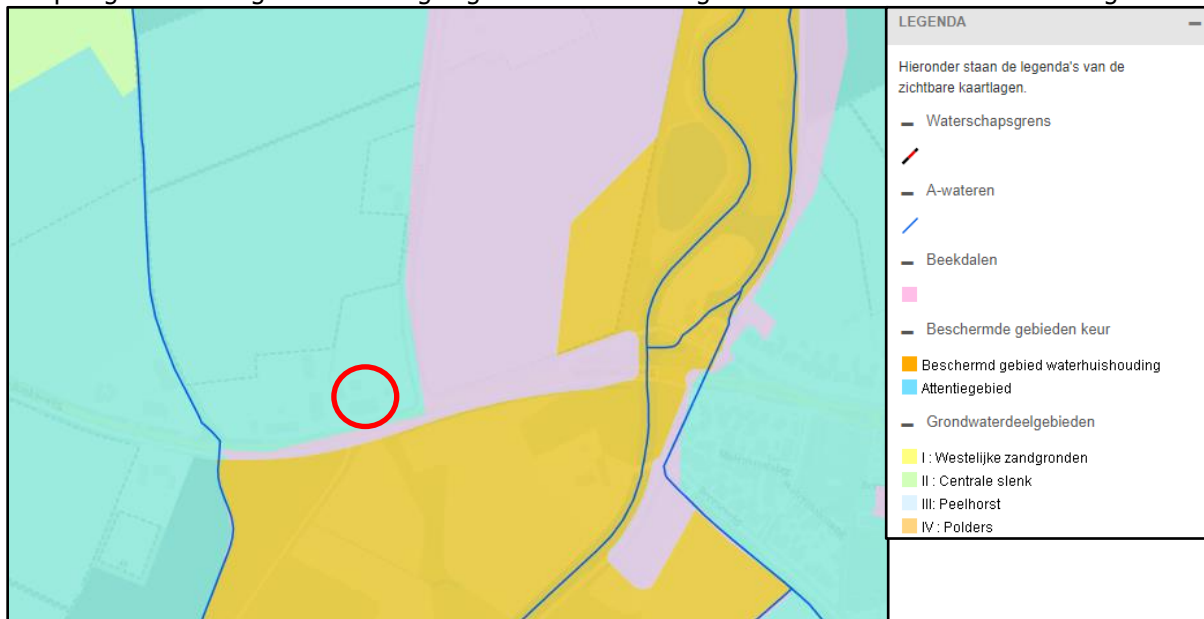
gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de woning enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op het hemelwaterriool en d.m.v. infiltreren in eigen bodem.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is volgens De Keur gelegen in een 'Attentiegebied' zoals te zien is in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede keurkaart, plangebied weergegeven met rode cirkel

Voor attentiegebieden geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een beschermingsgebied conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Hierin staat beschreven dat alle ingrepen gelegen in een attentiegebied vergunningsplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en strikt vergunningsbeleid. Ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben waardoor deze geen bedreiging vormen voor het gebied, zijn uitgezonderd.

Op basis van de Verordening ruimte Noord – Brabant is het plangebied gelegen in een 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Op basis van deze verordening is het niet toegestaan dat onderhavig bestemmingsplan, bestemmingen aanwijst of regels stelt die fysieke ingrepen mogelijk maken die een negatief effect op de waterhuishouding binnen het attentiegebied. Om dit te voorkomen heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' toegekend gekregen. In deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen welke een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied voorkomen. Middels het toekennen van deze dubbelbestemming is geborgd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding.

In de beoogde situatie zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht, waardoor er geen sprake is van een toename in verhard oppervlak. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte $< 2.000 \text{ m}^2$ een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één woongelegenheden. Na

herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

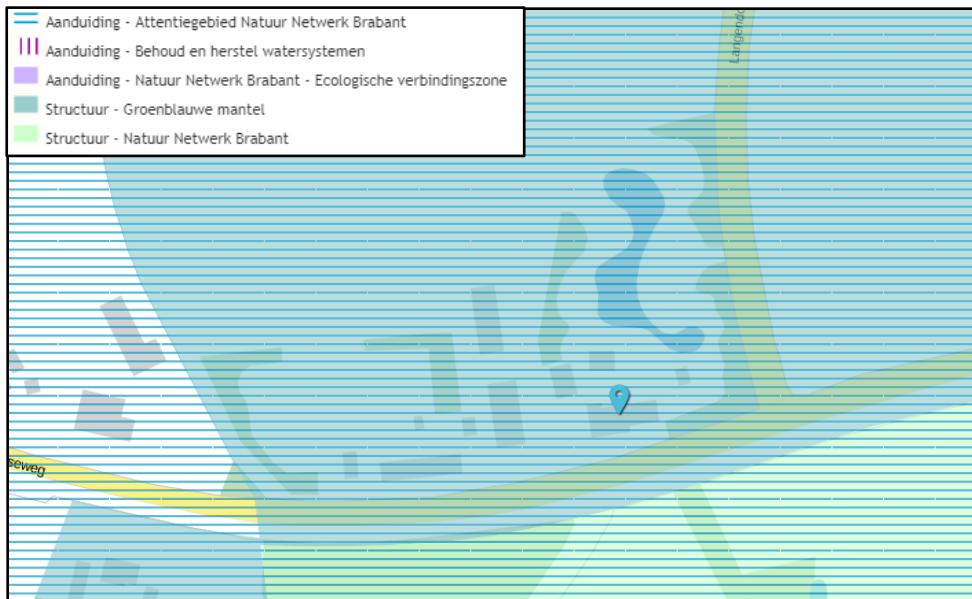
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied een attentiegebied NNB aanwezig, zie afbeelding 11. Echter heeft de beoogde ontwikkeling, splitsing van de langgevelboerderij geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen welke is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer.

Toevoeging van een woning door boerderijsplitsing, zal geen nadelige gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is

bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Spoordonkseweg 133 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning d.m.v. splitsing, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

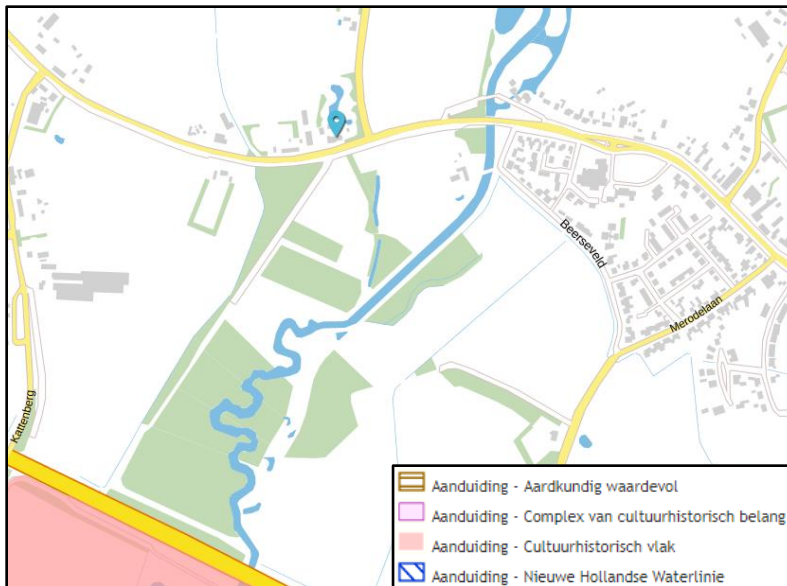
Met de beoogde herontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. De verbouwingen en aanpassingen blijven beperkt tot interne veranderingen. Er zal geen sloop plaatsvinden van bijgebouwen plaatsvinden. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora-en faunasoorten verloren.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden aangegeven. Op basis van deze kaart is het plangebied gelegen in zowel de regio Meierij als in het cultuurhistorisch landschap Groene Woud.

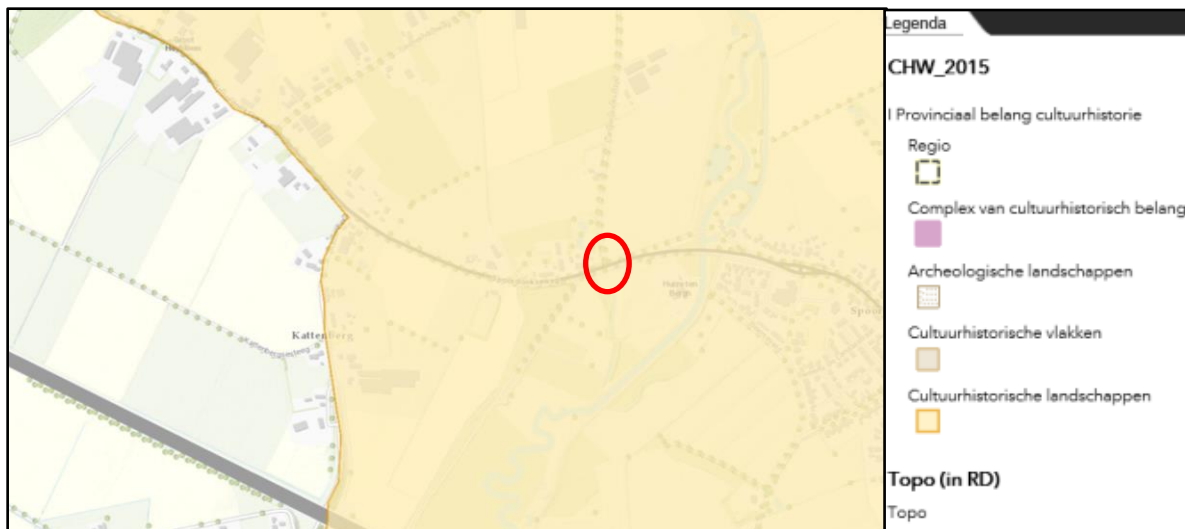
De inrichting van de regio Meierij zijn in hoge mate bepaald door natuurlijke terreingesteldheid. Zo zijn de kenmerkende agrarische gebruikseenheden zoals akkers, graslanden en woeste gronden op veel plaatsen nog duidelijk herkenbaar. Samen met de aanwezige en kenbare buitenplaatsen en populierenteelt maakt dit de regio Meierij uniek. Daarnaast zijn er in de omgeving nog vele dorpen en buurtschappen aanwezig. Door deze combinatie verleent dit gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap (met CHW-code 'LSGW'). Dit gebied kenmerkt zich door de opbouw in beekdalen en dekzandplateaus welke nauw gerelateerd zijn aan de terreingesteldheid. Het landschap in dit gebied kenmerkt zich met kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden en zandverstuivingen.

Als strategie voor het behoud van het landschap zijn de volgende punten opgenomen:

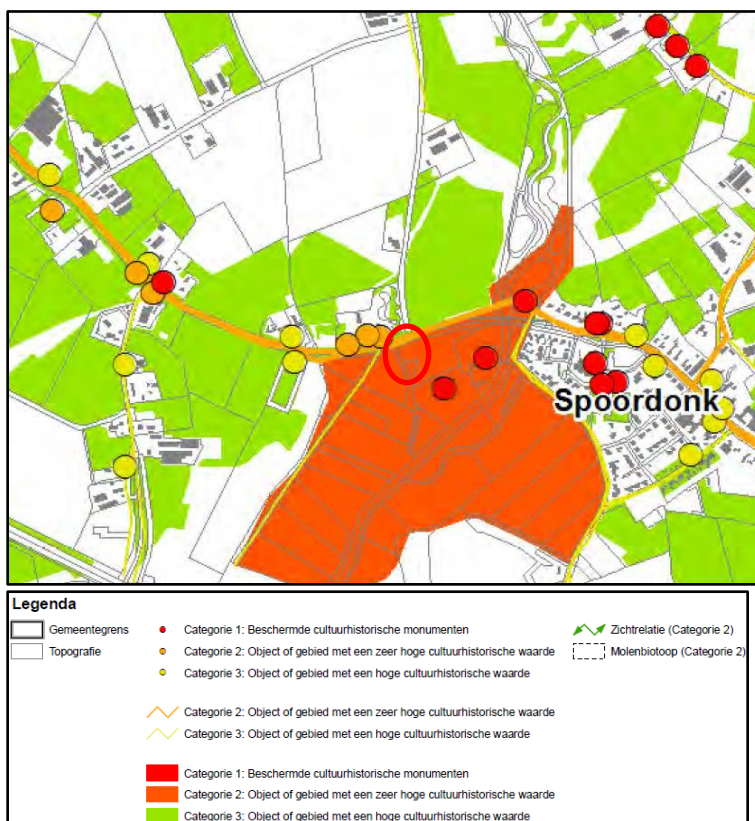
- Het behoud van de kleinschalige karakteristieken;
- Eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen;
- De economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, zijn voor het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen ten aanzien van bebouwing of de groenstructuren. Wel is de Spoordonkseweg aangeduid als lijnstructuur van hoge waarde en is de laanbeplanting aan deze weg aangeduid als historisch groen. *'Laanbeplanting van zomereik. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1880'*. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanwezige lijnstructuur en het historische groen aan de Spoordonkseweg. In afbeelding 13 is een uitsnede van de CHW-kaart opgenomen.



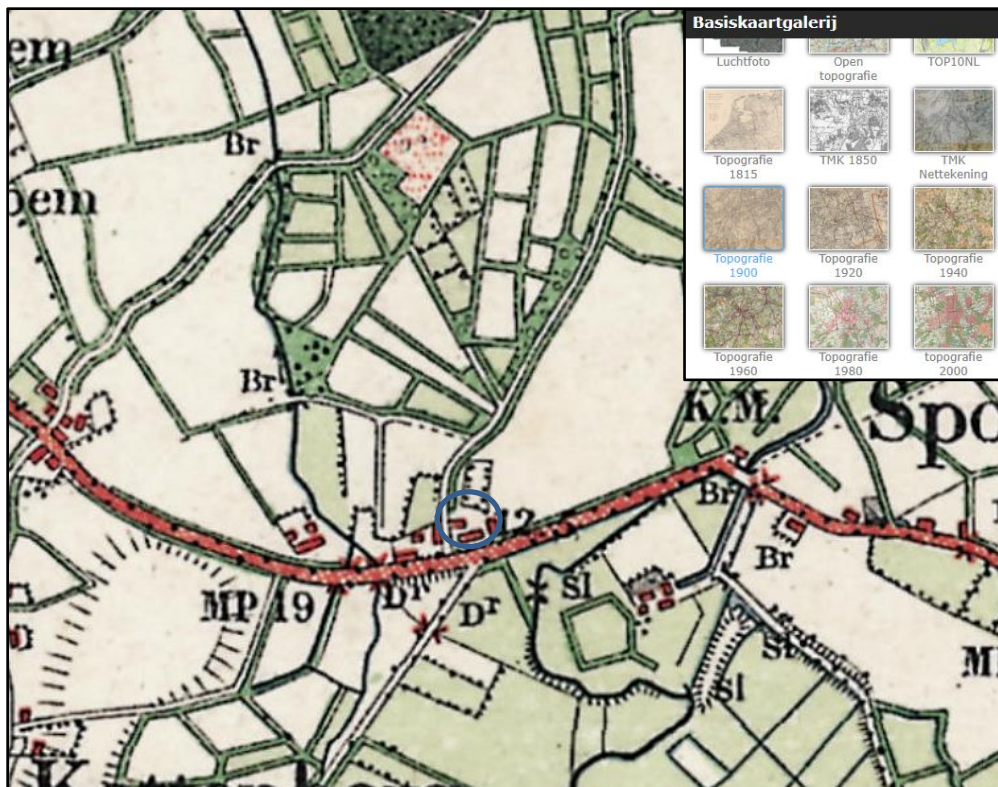
Afbeelding 13: Uitsnede CHW-kaart, projectlocatie met rode cirkel weergegeven

Tevens beschikt de gemeente Oirschot over een gemeentelijke beleidskaart met betrekking tot de cultuurhistorische waardevolle objecten binnen de gemeente. In afbeelding 14 is een uitsnede van de cultuurhistorische waarde kaart van de gemeente Oirschot te zien. Hierin is te zien dat de locatie gelegen aan de Spoordonkseweg 133 door de gemeente is aangemerkt als een object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, categorie 2. Gebieden die binnen gemeente zijn aangeduid als een categorie 2 gebied, worden gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit welke het verdienen behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet worden verstoord door nieuwe initiatieven. Het beoogde initiatief zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarde van de gebouwen behouden blijft.



Afbeelding 14: Uitsnede Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart Oirschot, locatie met rode cirkel weergegeven

Daarnaast is binnen de gemeente Oirschot een erfgoedkaart opgesteld. Deze kaart is tot stand gekomen na een uitgebreide inventarisatie. Hierin is het gebied waarin het plangebied is gelegen aangemerkt als historische kern, wat zou betekenen dat zowel de woning als de aanwezige bijgebouwen aangemerkt kunnen worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit komt overeen met de bouwdatums van het gebouwencomplex. Zo blijkt volgens de gemeentelijke basisadministratie (GBA) dat de langgevelboerderij in 1830 is gebouwd. Dit bijgebouw is in 1990 volledig gerenoveerd. Het bijgebouw behorend tot de rechterwoning welke in de toelichting meerdere keren is genoemd als 'bakhuis' is volgens dezelfde kaart omstreeks 1892 gebouwd. Het bijgebouw behorend tot de linker woning is rond dezelfde tijd gebouwd, de exacte datum is echter niet bekend. Wat met zekerheid gesteld kan worden is dat deze twee bijgebouwen er al in 1900 stonden zo als te zien is in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: Uitsnede erfgoedkaart 1900, locatie weergegeven met blauwe cirkel

Tot slot bezit onderhavige locatie nog over een derde bijgebouw welke ten noorden van de boerderij is gebouwd. Volgens de GBA zou dit bijgebouw dateren uit 1870, dit is echter niet te zien in afbeelding 15 waar een topografische kaart uit 1900 is weergegeven. Volgens de vergunningen en bouwtekening zou dit gebouw in 1937 zijn vergund en gerealiseerd en zou eind jaren 70 begin jaren 80 van de vorige eeuw zijn gerenoveerd. De bouwtekening uit 1937 is als bijlage 1 toegevoegd aan dit document.

De aanwezige bijgebouwen zijn door hun leeftijd en karakteristieke en authentieke uitstraling passend bij zowel de boerderij als de omgeving. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de bijgebouwen cultuurhistorisch waardevol zijn en om deze reden, net zoals de langgevelboerderij, zouden moeten worden opgenomen in de lijst met beeldbepalende en monumentale panden. Hieronder is een sfeerimpressie te zien van de bijgebouwen waaruit blijkt dat deze passend zijn bij de langgevelboerderij en de omgeving.



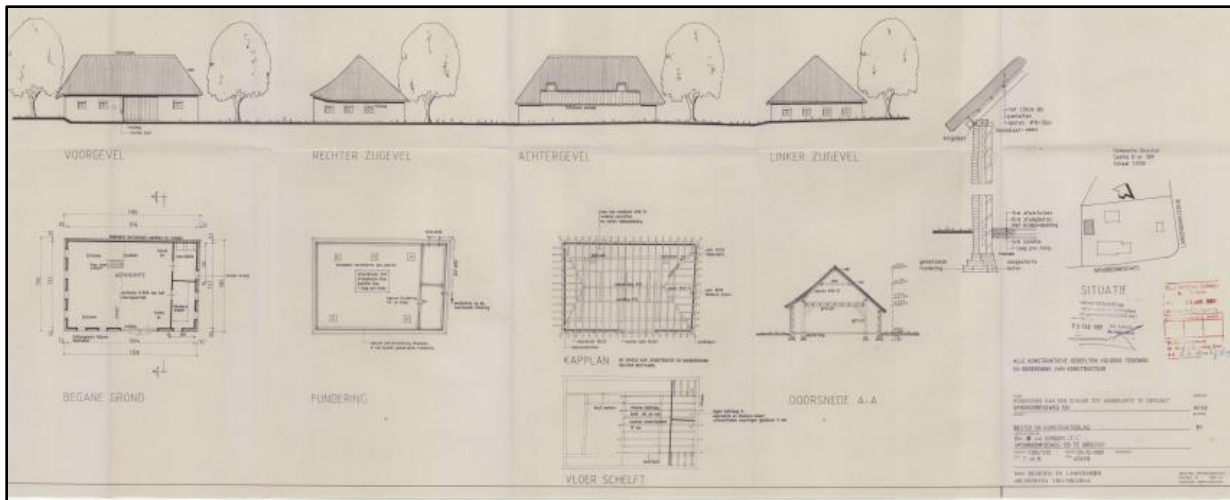
Afbeelding 16: Praktijkruimte voor de renovatie, exacte data van de foto is niet bekend.



Afbeelding 17: Praktijkruimte in zijn huidige staat



Afbeelding 18: Praktijkruimte in zijn huidige staat



Afbeelding 19: Plattegrondtekening praktijkruimte



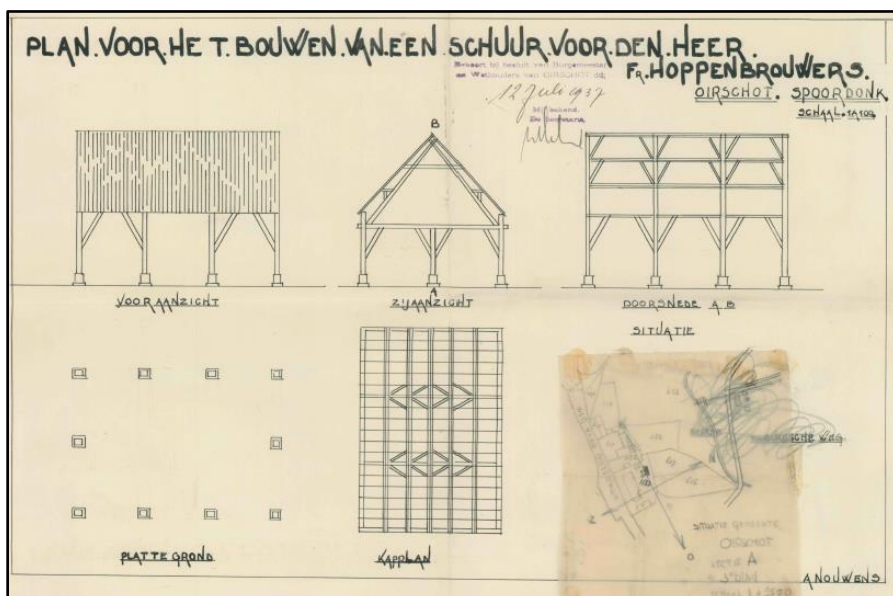
Afbeelding 20: Middelste bijgebouw in zijn huidige staat



Afbeelding 21: Middelste bijgebouw in zijn huidige staat



Afbeelding 22: Binnen impressie van het middelste bijgebouw



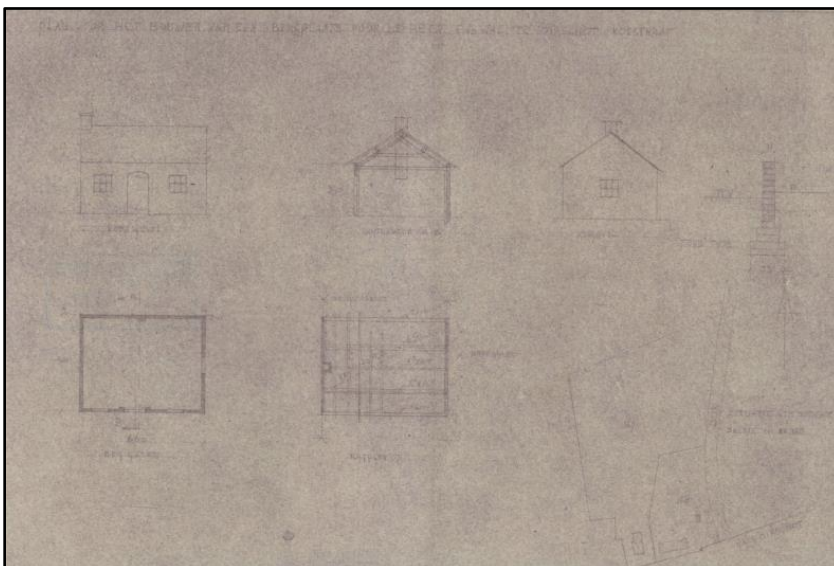
Afbeelding 23: Plattegrondtekening van het middelste bijgebouw



Afbeelding 24: Huidige staat van het bakhuys



Afbeelding 25: Huidige staat van het bakhuys



Afbeelding 26: Plattegrondtekening van het bakhuys

Op 3 januari 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Welstands- en monumentencommissie. Hieruit is naar voren gekomen dat de drie los op het erf geplaatste bijgebouwen cultuurhistorische waarde bezitten vanwege hun setting in relatie tot het erf van de boerderij. Tevens concludeert de commissie dat het bijgebouw met riet bedekte dak door zijn houten spantconstructie een cultuurhistorische waarde bezit. Het houten veldschuurtje en het bakhuysje worden juist door hun gaafheid en authentieke verschijningsvorm gezien als cultuurhistorisch waardevol. Het gehele advies van de commissie is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' is binnen het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Hierin zijn regels opgesteld ter bescherming van eventuele archeologische monumenten in de grond. Doordat onderhavig initiatief geen werkzaamheden bevatten die de grond ernstig verstoren, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. een hoveniersbedrijf/boomkwekerij. Op deze locatie is feitelijk gezien geen kwekerij aanwezig, maar dient als opslaglocatie voor het bedrijf. In de opslagloods worden verschillende materialen opgeslagen voor t.b.v. het hoveniersbedrijf.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Spoordonkseweg 134 is een hoveniersbedrijf/boomkwekerij gevestigd. Dit bedrijf valt in het kader van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$ '. Het bedrijf betreft daarmee een categorie 2 bedrijf. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt een vaste minimumafstand van 30 meter. Deze afstand mag met één afstandsstap verkleind worden naar 10 meter, omdat het plangebied gelegen is binnen een gebied dat is aan te merken als 'gemengd gebied'. Het hoveniersbedrijf is op een afstand van circa 37 meter van de beoogde nieuwe woning gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bewaar.

4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

4.5.2 Individuele geurhinder

Onderhavig initiatief betreft een splitsing van een langgevelboerderij, waarin aan de linkerhelft van de boerderij een woning wordt gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gesitueerd waarvoor niet bij het ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden). Hierbij zal getoetst moeten worden aan de richtafstanden zoals bedoeld in artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij.

Doordat de afstand tussen de bestaande woning aan de Spoordonkseweg 133 en het dichtsbij gelegen agrarisch bouwvlak, welke is gelegen aan de Langendonksedijk 3, circa 275 meter bedraagt, wordt er geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de dichtstbijzijnde veehouderij. Daarbij komt dat een ander geurgevoelig object, gelegen aan de Langendonksedijk 2, op een minder grote afstand is gelegen van het bedrijf aan de Langendonksedijk 3 dan onderhavig initiatief, namelijk op circa 114 meter. Hierdoor zal de woning aan de Langendonksedijk 3 altijd meer beperkend zijn bij toekomstige ontwikkelingen van het melkveebedrijf.

Tot slot is er een geurberekening gemaakt, waarbij de omliggende agrarische bedrijven zijn meegenomen. Doordat de gemeente Oirschot een geurverordening heeft opgesteld binnen het plangebied geldt er een geurnorm van $10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. In totaal zijn er voor onderhavige locatie zes verschillende rekenpunten weggelegd, deze bevinden zich aan de gevel van de bestaande- en nieuw te realiseren woning. Voor de berekening zijn drie omliggende agrarische bedrijven meegenomen gelegen aan de Geeneindseweg 1, Langendonksedijk 1a, Langendonksedijk 3, Spoordonkseweg 142a, en aan de Kattenberg 4. Uit de berekening blijkt dat de hoogste geurbelasting op de woning $1,4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt, afkomstig vanuit het bedrijf gelegen aan de Kattenberg 4. Uit deze berekening blijkt dat de geuruitstoot afkomstig van dit bedrijf ruim onder de gestelde geurnorm van $10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ blijft, zoals te zien is in de onderstaande tabel 1. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de realisatie van een woning door boerderijsplitsing geen belemmeringen teweeg brengen voor omliggende veehouderijen. In bijlage 2 is de gehele geurberekening te vinden.

Tabel 1: Resultaten geurbelasting Kattenberg 4

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Punt 1	146 289	392 308	10,0	1,3
3	Punt 2	146 291	392 297	10,0	1,3
4	Punt 3	146 275	392 306	10,0	1,4
5	Punt 4	146 278	392 294	10,0	1,4
6	Punt 5	146 263	392 304	10,0	1,4
7	Punt 6	146 265	392 292	10,0	1,4

4.5.3 Woon- en leefklimaat

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door een vergelijking te maken met de geurbelasting als gevolg van de veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder) en de geurbelasting afkomstig van de veehouderij binnen het plangebied (voorgrondbelasting). Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien deze tenminste de helft bedraagt van de cumulatieve geurhinder. In tabel 2 zijn de resultaten van beide berekeningen van de beoogde bedrijfsopzet weergegeven en is bepaald welke belasting het meest bepalend is in de toetsing van het woon- en leefklimaat. De veehouderijen die meegenomen zijn in de achtergrond belasting zijn te vinden in bijlage 3.

Tabel 2: Resultaten geurbelasting Kattenberg 4

Rekenpunt	X-coördinaat	Y-coördinaat	Achtergrondbelasting	Voorgrondbelasting	Meest bepalende belasting	Percentage geurghinderde
1	146289.0	392308.0	4.765	1.308	4.765	7%
2	146291.0	392297.0	4.613	1.316	4.613	7%
3	146275.0	392306.0	4.780	1.373	4.780	7%
4	146278.0	392294.0	4.667	1.369	4.667	7%
5	146263.0	392304.0	4.835	1.426	4.835	7%
6	146265.0	392292.0	4.756	1.413	4.756	7%

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurghinderden berekend. Naar aanleiding van het percentage geurghinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Tabel 3: Relatie percentage geurghinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Milieukwaliteit	Geurghinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

In de gemeentelijke geurverordening zijn normen opgesteld voor de voorgrondbelasting. Deze normen kunnen ook worden omgerekend naar een percentage geurghinderden en dus een milieukwaliteit. Voor de bebouwde kom is een geurnorm van 2 OUE/m³ vastgesteld. Dit staat gelijk aan de milieukwaliteit goed. Buiten de bebouwde kom geldt een maximale geurnorm van 10 OUE/m³. Dit komt overeen met de milieukwaliteit matig. Uit de resultaten van tabel 2 blijkt dat de percentage geurghinderden 7% bedraagt. Dit komt overeen met de milieukwaliteit goed. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrieweglawaaï.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones

behorende bij verkeersbewegingen, spoorbewegingen en industrieterreinen. Uitzonderingen daarop zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

Het plangebied is gelegen aan de Spoordonkseweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60km/uur, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Tijdens dit onderzoek wordt onderzocht of ter plekke van de nieuw te realiseren woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Secundair wordt op basis van dit onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te realiseren woning in buiten stedelijke gebieden en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. In het akoestisch onderzoek zijn zowel de Spoordonkseweg als de Langendonksedijk meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren woning vanuit de Langendonksedijk gezien, overal wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB.

Vanuit de Spoordonkseweg gezien geldt dat enkel de noordgevel van de nieuw te realiseren woning kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de oostgevel geldt dat deze boven de grenswaarde van 48 dB uitkomt, maar onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Hiervoor zal middels een begeleidende brief ontheffing voor worden aangevraagd.

Op de zuidgevel van de nieuw te realiseren woning blijkt dat de maximale geluidsbelasting 56 dB bedraagt. Dit is een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. In eerste instantie betekend dit dat de nieuw te realiseren woning niet gerealiseerd kan worden, tenzij er sprake is van aangepaste woningbouw.

De nieuw te realiseren woning zal een dove gevel bevatten aan de zuidgevel, waardoor er geen ramen en deuren geopend kunnen worden. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde 'dove gevel' en kan de woningsplitsing alsnog uitgevoerd worden.

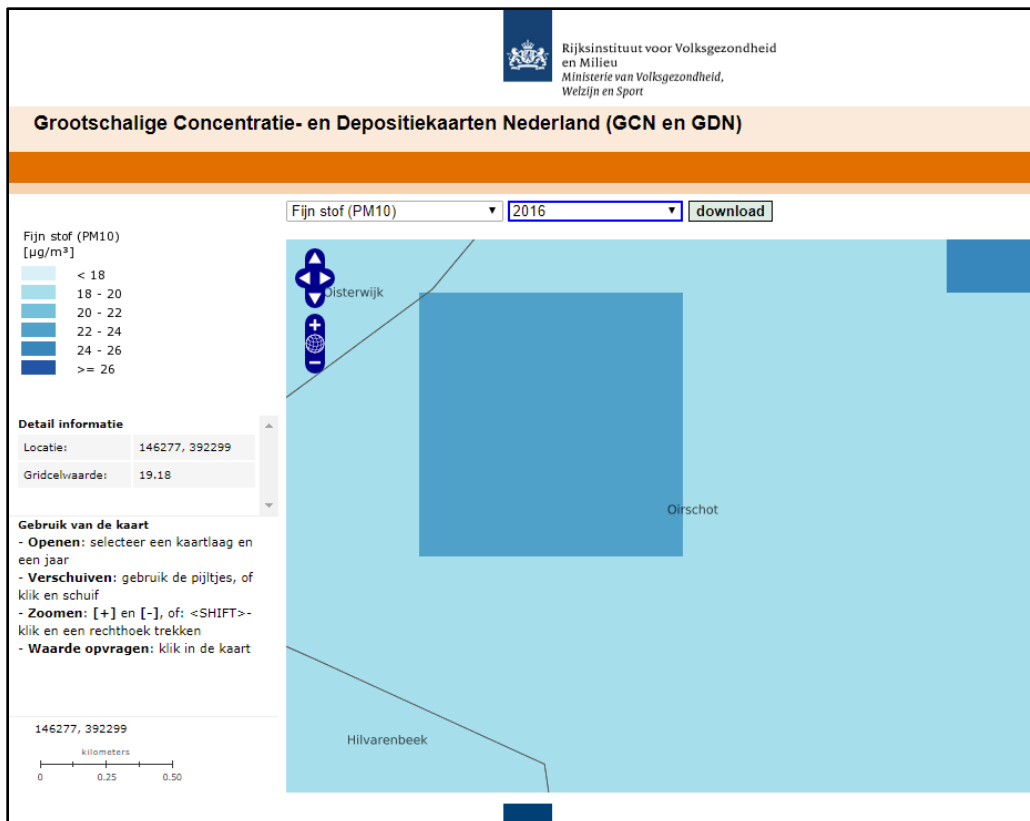
Het gehele akoestisch onderzoek is in bijlage 4 te vinden

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Fijnstof komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. De emissiefactoren voor fijnstof geven per huisvestingssysteem aan hoeveel fijnstof een bepaald dier per jaar produceert. De Animal Sciences Group (ASG) van de Universiteit Wageningen stelt de factoren op die door de overheid jaarlijks worden gepubliceerd.

Doordat ter plaatste van het plangebied een nieuwe woning wordt gerealiseerd d.m.v. boerderijsplitsing, is het belangrijk dat deze nieuw te realiseren woning niet in een overbelast gebied verkeert. Door middel van de interactieve kaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu kan nagegaan worden hoe hoog de concentratie fijnstof (PM10) ter plekke van het plangebied is. In Afbeelding 14 is een uitsneden van de kaart te vinden.



Afbeelding 27: Uitsnede fijnstofkaart (PM10)

In de bovenstaande afbeelding is te zien dat de Gridcelwaarde voor fijnstof (PM10) ten hoogte van het plangebied 19.18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee blijft de fijnstofconcentratie ruimschoots onder de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) conform Wet Luchtkwaliteit.

Doordat de fijnstofconcentratie onder de wettelijke norm bedraagt, is gewaarborgd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Ten aanzien van de fijnstofconcentratie zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

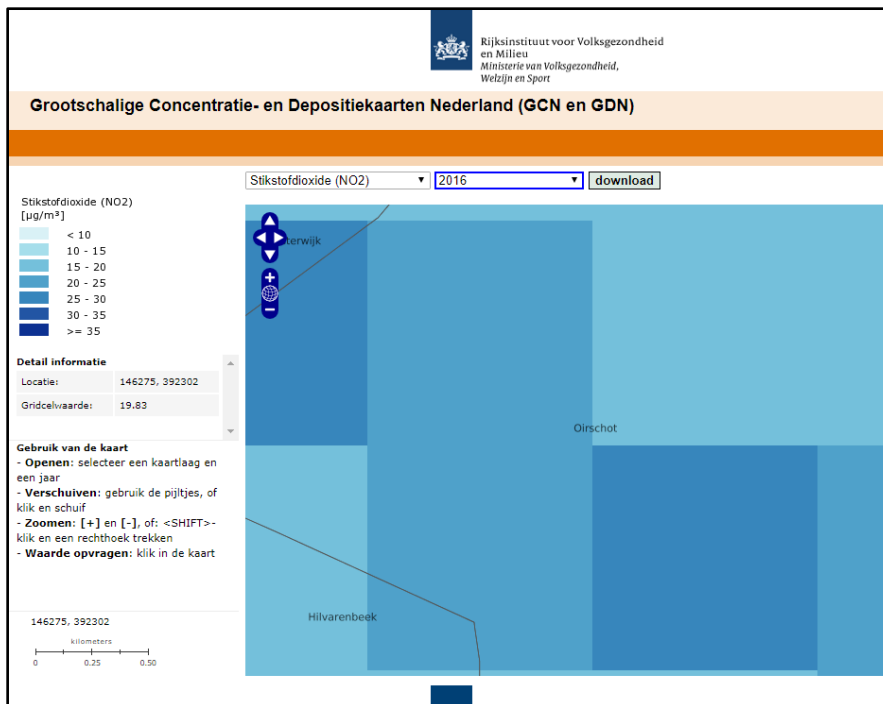
NO_x

De emissie van NO_x wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door verbranding in verwarmingsketels. Bijna 62% van de nationale NO_x uitstoot is afkomstig van verkeer en vervoer. De landbouw veroorzaakt 4% van de totale emissie. De emissie is vooral afkomstig van de glastuinbouw. Met betrekking tot hotspots is van de emissie vanuit de primaire sector alleen de emissie vanuit stationaire bronnen relevant.

Aan de hand van tabel 5 van Rapport 79 (activiteiten aan hotspots emissie van fijnstof en NO_x) is te concluderen dat de emissie vanuit stationaire bronnen circa 2,6 % van de totale emissie NO_x bedraagt. De emissie NO_x afkomstig van stationaire bronnen in de landbouw is derhalve nihil.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

De emissie NO₂ op het plangebied beperkt. Rondom de projectlocatie veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO₂. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 19.83 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien de beperkte emissie rondom de projectlocatie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 28: Uitsnede kaart NO_2 concentratie

Doordat de concentratie voor zowel fijnstof als NO_x onder de grenswaarde zit, kan er geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Landschappelijke inpassing

Doordat het opsplitsen van een beeldbepalende langgevelboerderij onder categorie 1 van de LIR valt, is geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Desondanks moet de locatie wel goed ingepast worden in de omgeving. De tuin die aanwezig is past perfect binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Zo hebben beide woningen een ruime, groene en landelijke tuin met in het midden een ruime vijver. De erfafscheiding rondom de percelen zijn ook landschappelijk inpasbaar doordat deze zijn gemaakt van groene hagen en bomen.



Afbeelding 29: Luchtfoto onderhavig initiatief

4.9 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Onderhavig plangebied is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. Dit gebruik verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Spoordonkseweg 133 kunnen zijn:

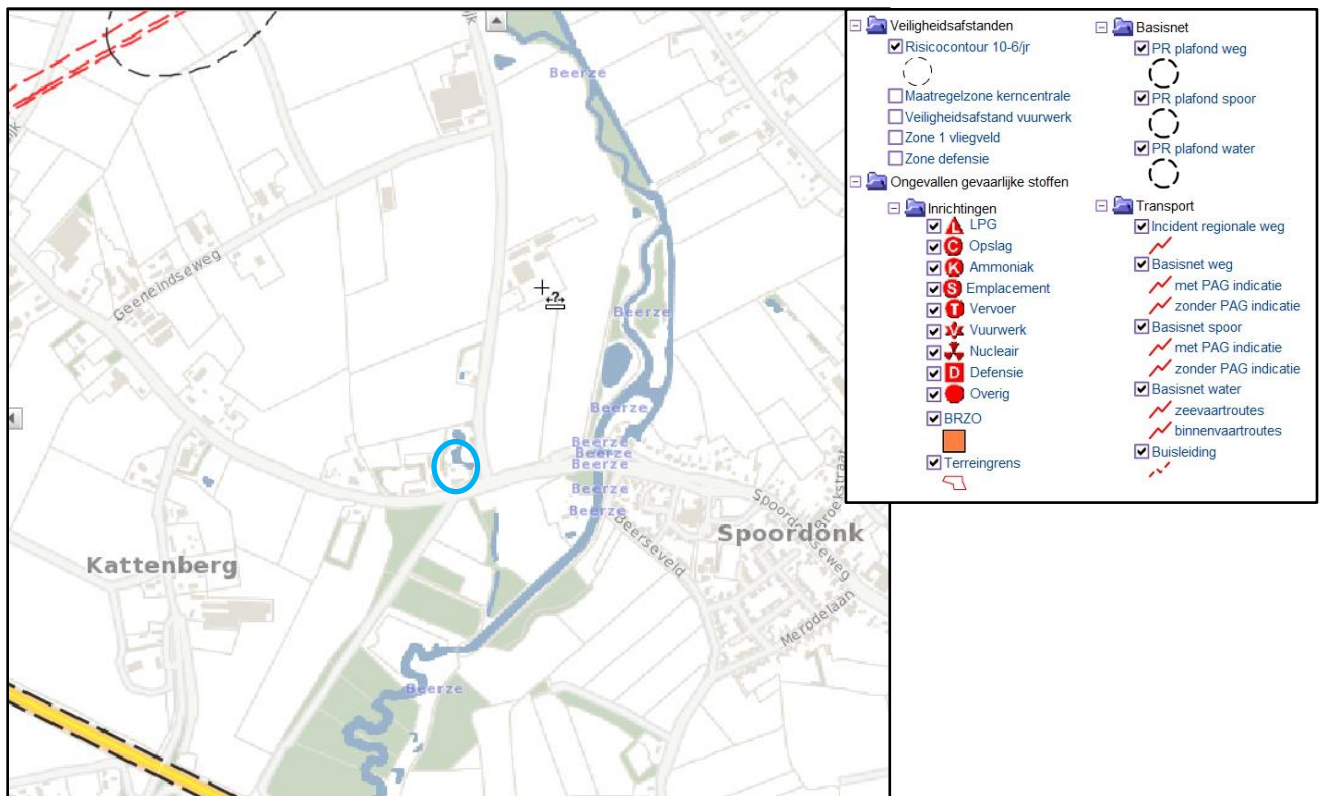
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.10.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 30: Uitsnede risicokaart, plangebied met blauwe cirkel weergegeven

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig project voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A58. Deze weg is gelegen op een afstand van circa 740 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelweg.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels.

Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.11 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied blijft de bestaande ontsluiting ten westen van de woonboerderij behouden. Ten oosten van de woonboerderij zal een nieuwe in/uitrit voor de tweede helft van de woning worden toegevoegd. Hiervoor zal een in/uitritvergunning worden aangevraagd. De beoogde inrit zal ter hoogte van het bakhuisje worden gerealiseerd en zal ontsluiten aan de Langendonksedijk. Er is bewust voor gekozen om de in/uitrit te ontsluiten aan de Langendonksedijk. Ontsluiting aan de Langendonksedijk is veel veiliger voor zowel de familie als het overige verkeer. De Spoordonkseweg is namelijk een erg drukke straat. Tevens staan langs de Spoordonkseweg, ter hoogte van de woning,

een aantal grote eiken die het zicht belemmeren. In afbeelding 31 is de beoogde ontsluiting weergegeven.



Afbeelding 31: Situatietekening met de beoogde in/uitrit

Bij de te splitsen langgevelboerderij wordt zorg gedragen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen per wooneenheid, het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 30). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Natte natuurparel'
- Functieaanduiding: 'Cultuurhistorische waarden'
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'
- Gebiedsaanduiding: 'Reconstructiewetzone – IV nee'
- Gebiedsaanduiding: 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De belangrijkste verandering binnen het plangebied betreft de realisatie van twee bouwvlakken, welke in het wijzigingsplan zal worden opgenomen. Hierdoor wordt de realisatie van een woning d.m.v. boerderij splitsing mogelijk. De initiatiefnemer laat het exterieur van de woning, welke is aangemerkt als beeldbepalend gebouw zoveel mogelijk in zijn waarden. De gronden rondom de woning zullen de (dubbel)bestemming 'wonen' en 'archeologie' behouden.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven wordt voor het plangebied, daar waar mogelijk, aangesloten bij de regels uit het moederplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Spoordonkseweg 133 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode 3 mei 2018 tot en met 14 juni 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Hierdoor kan het plan ongewijzigd vastgesteld worden door het college van Burgemeester en wethouders.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6.3 Omgevingsdialoog

Voor onderhavig initiatief heeft de initiatiefnemer verschillende omliggende adressen bezocht. Zo heeft de initiatiefnemer de volgende adressen bezocht:

- Langendonksedijk 2
- Spoordonkseweg 135
- Spoordonkseweg 134 A
- Spoordonkseweg 134 B

Tevens zijn de bewoners van de Langendonksedijk 3 en Langendonksedijk 1 geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Tijdens deze gesprekken heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de omwonenden. Uit de dialoog is naar voren gekomen dat er geen bezwaren zijn tegen het initiatief. In bijlage 6 is een verslag van de dialoog te vinden.

7. Bijlagen

- Bijlage 1 Vergunning bijgebouw
- Bijlage 2 Geurberekening
- Bijlage 3 Bronbestand achtergrondbelasting
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5 Advies Monumentencommissie
- Bijlage 6 Omgevingsdialoog
- Bijlage 7 Email akkoord verklaring boerderijsplitsing
- Bijlage 8 Besluit verzoek hogere grenswaarden