

Wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6.lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening en gebaseerd op artikel 19 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 van de gemeente Sint-Oedenrode ten behoeve van de locatie Nieuwstraat 36 in Sint-Oedenrode. (Aan te halen als: "Wijzigingsplan woningsplitsing Nieuwstraat 36)

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
e-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Telefoon 0413-490773
Fax: 0413-490770
GSM: 06-22382732

Inhoudsopgave

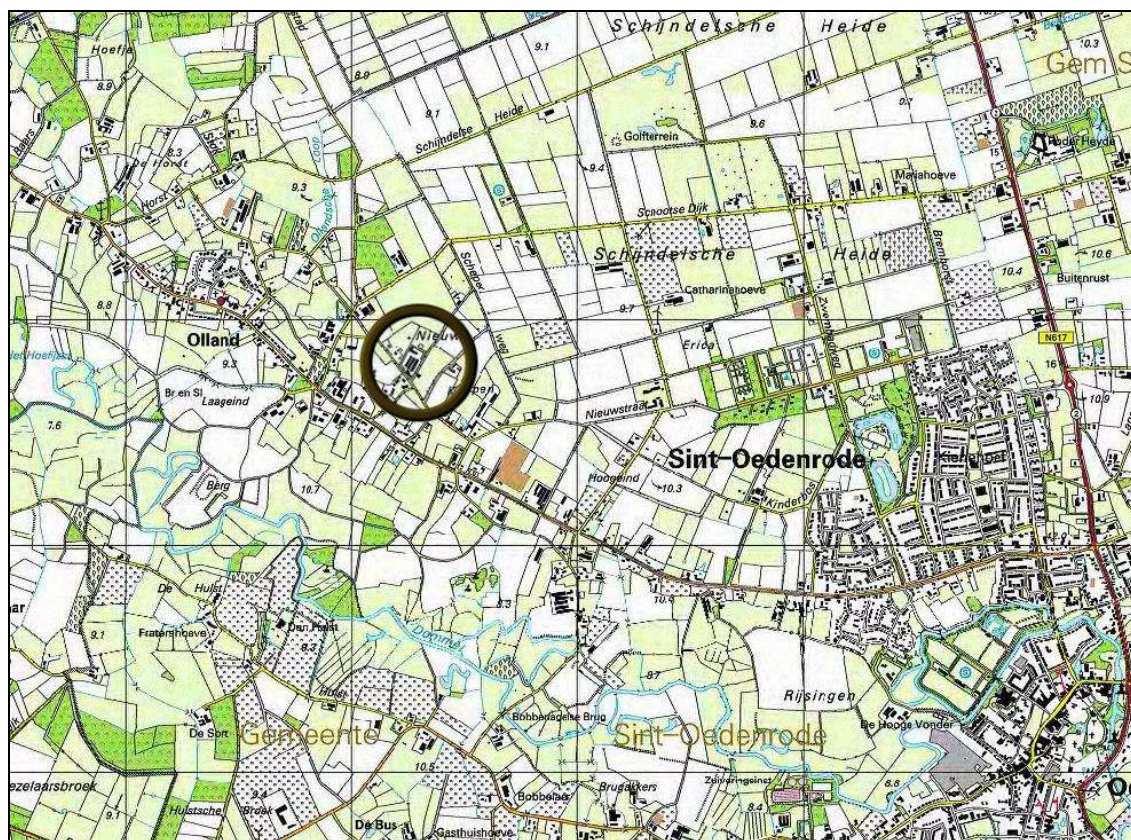
Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Wettelijk en formeel kader.....	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Toetsing aan beleid.....	5
2.1. Provinciaal beleid.....	5
2.2. Gemeentelijk beleid.....	5
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	6
3.1. Algemeen.....	6
3.2. Criteria bestemmingsplan	6
3.3. Overige ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	8
3.3.1. Milieu algemeen.....	8
3.3.2. Geluid.....	8
3.3.3. Lucht.....	9
3.3.4. Water.....	9
3.3.5. Bodem.....	10
3.3.6. Parkeren, mobiliteit en infrastructuur.....	10
3.3.7. Archeologie.....	10
3.3.8. Flora en fauna.....	10
3.3.9. Externe veiligheid en leidingen.....	10
3.3.10. Afstand tot de weg.....	11
4. Financieel- economische aspecten.....	12
5. Juridische aspecten.....	12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De families Van Dooren en Van Hoof willen de boerderij plaatselijk bekend Nieuwstraat 36 te Sint-Oedenrode splitsen in twee woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 geldt voor de locatie en de omgeving de gebiedsbestemming Agrarisch gebied –A-. Het perceel zelf heeft de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden –A-.

Woningsplitsing is op grond van deze medebestemming niet mogelijk zodat deze gewijzigd moet worden. Het bestemmingsplan bevat deze mogelijkheid. Een deel van de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden wordt gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden terwijl de rest wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied. Het huidige agrarisch grondgebruik wordt aldus bestemmingsplantechnisch geregeld.



Bij de bestemming Woondoeleinden geldt op grond van het bepaalde in artikel 18 de eis dat de afstand van bebouwing tot de as van de weg tenminste 25m¹ bedraagt. De bestaande situatie wijkt hier aanmerkelijk van af aangezien de afstand tot zowel de Nieuwstraat als de Kampen slechts 5m¹ is. Artikel 20 lid 31 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hiervan af te wijken. Een daartoe strekkend verzoek maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2. Wettelijk en formeel kader

Artikel 19 lid 2 van de voorschriften bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in een aantal gevallen een bepaalde bestemming te wijzigen in een andere bestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zoals dit gold tot 1 juli 2008. Met ingang van die datum is deze wet ingetrokken en vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In Afdeling 9.1. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening van 22 mei 2008 is het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening geregeld. In artikel 9.1.4. sub 1 is bepaald dat een bestemmingsplan ex artikel 10 van de WRO, zoals in dit geval het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied, gelijkgesteld wordt met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO wordt aangemerkt als een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6. lid 1 sub a Wro.

Genoemd artikel 19 van de voorschriften bevat een tabel 2 waarin de verschillende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Onder punt 16 staat dat de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden gewijzigd kan worden ten behoeve van boerderijsplitsing. De toetsingscriteria die hierbij gelden, zijn opgenomen in artikel 20, Beschrijving in hoofdlijnen. In artikel 20 lid 18c worden de criteria voor boerderijsplitsing genoemd. De toetsing aan deze criteria komt hierna in Hoofdstuk 2 aan de orde.

Een deel van de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden is en blijft in gebruik voor agrarisch grondgebruik. Voor dit deel wordt de bestemming gewijzigd in Agrarisch gebied. Artikel 19 lid 2 van de voorschriften biedt deze mogelijkheid in combinatie met artikel 20 lid 2c.

Wat betreft de te volgen procedure bepaalt artikel 24 dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

Het ontwerp- wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd na 1 juli 2009. Dit heeft op grond van het bepaalde in artikel 9.1.5. lid 2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening tot gevolg dat het recht zoals het voor dat tijdstip gold niet meer van toepassing is maar in de plaats hiervan het recht dat geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

De voorgeschreven procedure voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in artikel 3.9a van de Wro. Bepaald is dat Afdeling 3.4. van de Awb van toepassing is . De voorgeschreven procedure houdt in dat een ontwerp- besluit tot wijziging met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Binnen acht weken na afloop van deze termijn nemen burgemeester en wethouders hun besluit waarbij zij een gemotiveerde reactie geven op eventueel ingediende zienswijzen.

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen: provinciaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2), ruimtelijke en milieukundige aspecten (hoofdstuk 3), financieel- economische aspecten (hoofdstuk 4) juridische aspecten (hoofdstuk 5)

2. Toetsing aan beleid

2.1. Provinciaal beleid

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 11 mei 1999 nr. 205507 beslist inzake goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied 1997. Het plan is gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring is onder andere verleend aan de in par.1.2. aangehaalde regeling voor boerderijsplitsing. Er kan dus gesteld worden dat deze regeling paste in het provinciaal beleid zoals dit op dat moment gold.

Hoewel de regeling is opgenomen in een geldend bestemmingsplan moet bij een voorgenomen toepassing in een concreet geval worden nagegaan of er mogelijk sprake is van verandering van omstandigheden of van gewijzigd beleid die een belemmering kunnen zijn voor de toepassing ervan.

Tot 1 juli 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld.

De Interimstructuurvisie bevat geen beleidswijzigingen met betrekking tot de mogelijkheid van boerderijsplitsing in het buitengebied. In par. 4.12.1. van de Paraplunota is het provinciaal beleid verwoord dat geldt voor burgerwoningen in het buitengebied. Het beleid voor boerderijsplitsing is niet gewijzigd. Wel wordt hier expliciet gewezen op de Wet geurhinder en veehouderij die in januari 2007 in werking is getreden. Dit item komt aan de orde in Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen boerderijsplitsing past binnen het provinciaal beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Aangezien de onderhavige wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 kan geconcludeerd worden dat zij nog steeds past in het gemeentelijk beleid. Zou het anders zijn dan zou het bestemmingsplan inmiddels zijn aangepast dan wel zou de voorbereiding zijn gestart om het plan op dit punt aan te passen. Dat is niet gebeurd.

De gemeente Sint-Oedenrode is wel bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat kader heeft de gemeenteraad op 27 november 2008 de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld.

Splitsing van boerderijen wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied mogelijk gemaakt mits de inhoud van het pand minimaal 900m³ is. Dat is hier het geval.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen boerderijsplitsing past binnen het gemeentelijk beleid.

3. *Ruimtelijke en milieukundige aspecten*

3.1. *Algemeen*

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn enkele criteria opgenomen waaraan in ieder geval moet worden voldaan. Deze zijn ruimtelijk en milieukundig van aard. Zij komen aan de orde in de hierna volgende paragraaf 3.2. De overige ruimtelijke en milieukundige aspecten komen aan de orde in paragraaf 3.3.

3.2. *Criteria bestemmingsplan*

In artikel 20 lid 18 sub c zijn de volgende criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan:

1. De splitsing mag geen onevenredige belemmering vormen voor omliggende functies;
2. De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast;
3. Burgerbewoning is aanvaardbaar uit een oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat. De te splitsen woning moet daarom buiten een geurcontour van een agrarisch bedrijf zijn gelegen;
4. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die niet als bijgebouw bij de woning kunnen worden aangemerkt, moeten worden gesloopt, zodat de (gezamenlijke) maximale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet wordt overschreden. Het genoemde oppervlak van 70m² mag echter worden verhoogd met het te slopen surplus aan bijgebouwen. Het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen bedraagt, na bedoelde afbraak, evenwel 100m².
5. Cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast.

Ad 1 en 2:

In de omgeving komen geen burgerwoningen of niet- agrarische functies voor die belemmerd zouden kunnen worden door deze boerderijsplitsing. In de omgeving gelegen agrarische bedrijven worden evenmin in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Dit wordt in het volgende onderdeel toegelicht.

Ad 3.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de toen geldende regeling.

De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt nu berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied.

Het leggen van een nieuwe woonbestemming, ook als dit gebeurt in het kader van een wijzigingsplan, is alleen mogelijk als de geurbelasting op de locatie de geurnormen die

ingevolge de wet van toepassing zijn, niet worden overschreden. De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units (o/u) per kubieke meter lucht.

Het betreft hier een nieuwe woning in het buitengebied op een locatie die is gelegen in een zogeheten concentratiegebied ingevolge de Reconstructiewet. Op grond van de wet is de maximale geurbelasting voor een dergelijke woning 14 odour units. De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft op 25 juni 2009 een verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld met deels andere toegestane normen dan de wettelijke. De wettelijke norm voor woningen in het buitengebied is niet gewijzigd. Gezien de grote afstand tot veehouderijen heeft de gemeente Sint-Oedenrode aangegeven dat er voor de onderhavige locatie geen afzonderlijk geuronderzoek hoeft te worden verricht aangezien op grond van ervaringsgegevens mag worden aangenomen dat de wettelijke norm niet zal worden overschreden. De nieuwe woning leidt om dezelfde reden niet tot beperkingen voor bestaande veehouderijen.

Ad 4:

De oorspronkelijke agrarische bedrijfsgebouwen zijn al geruime tijd geleden gesloopt met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor ruimte.



Ad 5:

De bestaande voormalige boerderij wordt niet uitgebreid. Er is geen sprake van cultuurhistorische of landschappelijke aspecten die extra aandacht vragen.

3.3. Overige ruimtelijke en milieukundige aspecten

3.3.1. Milieu algemeen

De milieuvergunning die voor deze locatie gold, is ingetrokken en de mestrechten zijn ingeleverd, een en ander conform de regeling Ruimte voor ruimte.

3.3.2. Geluid

Het splitsen van het pand Nieuwstraat 36 betekent dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Een woning is een geluidgevoelig object. Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB.

Het pand Nieuwstraat 36 is gelegen in buitenstedelijk gebied. In de omgeving liggen naast de Nieuwstraat zelf de volgende wegen: Ollandseweg, Kampen en Scheperweg. De Ollandseweg is een doorgaande weg met twee rijstroken. Dit betekent op grond van artikel 74 lid 1 sub b onder 3 dat de geluidzone een breedte heeft van 250m¹. De plaats waar het te splitsen pand staat, ligt op een afstand van meer dan 250m¹ van deze weg en dus buiten de zone zodat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld.

Voor de andere wegen geldt op grond van genoemde bepaling eveneens een geluidzone van 250m¹. Alle wegen hebben een zeer beperkte verkeersfunctie en dienen met name voor de ontsluiting van aanliggende en in de buurt gelegen percelen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft desgevraagd aangegeven geen cijfers te hebben en heeft aangegeven dat vanwege de zeer geringe verkeersintensiteit het niet noodzakelijk is om een akoestisch onderzoek te verrichten.

3.3.3. Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor

kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat gesteld kan worden dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

3.3.4. Water

In tegenstelling tot bestemmingsplannen is noch in de Wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven dat er bij de voorbereiding van een wijzigingsplan een watertoets moet plaatsvinden en / of overleg moet worden gevoerd met de betrokken waterbeheerder. Vanwege het belang van het handhaven c.q. bevorderen van een goede waterhuishouding wordt er in deze paragraaf toch aandacht besteed aan het aspect water.

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

De locatie ligt niet in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Dit blijkt uit het geldende bestemmingsplan en uit de diverse provinciale plannen en de regelingen van het waterschap, waaronder de Keur.

In verband met het aspect water is het op de eerste plaats van belang dat het in dit geval gaat om het wijzigen van de medebestemming "agrarische bouwblok" in de medebestemming "woondoeleinden". Binnen de medebestemming woondoeleinden zijn de bouw mogelijkheden aanzienlijk beperkter dan bij het agrarisch bouwblok. Er is dus sprake van een reductie van potentiële bouw mogelijkheden. Doordat er een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing is gesloopt en er een veel geringere oppervlakte wordt teruggebouwd is er volgens de handreiking geen onderzoek nodig naar de infiltratiecapaciteit van de bodem.

De voorgenomen boerderijsplitsing houdt in dat het pand vooral intern wordt verbouwd. De oppervlakte wordt niet groter en er komt evenmin een grotere oppervlakte aan dakvlak.

Het pand is aangesloten op de drukriolering. De gemeente Sint-Oedenrode prefereert uit een oogpunt van beheer en onderhoud en ter voorkoming van problemen in de

toekomst dat voor beide woningen een afzonderlijke aansluiting op de riolering wordt gerealiseerd.

Voor de afvoer van het hemelwater is geen afvoervoorziening getroffen zodat het water ter plaatse in de bodem infiltreert. Een beperkt deel van het regenwater wordt opgevangen voor gebruik in de tuin. Dit alles blijft ongewijzigd. Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere voorzieningen nodig zijn.

Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere voorzieningen nodig zijn.

3.3.5. Bodem

Vanwege de beperkte strekking van dit project is het niet nodig om in het kader van de planologische procedure een bodemonderzoek te verrichten. Uiteraard blijven de algemene regels ingevolge de Woningwet die gericht zijn op het tegengaan van bouwen op vervuilde grond, van toepassing.

3.3.6. Parkeren, mobiliteit en infrastructuur

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via een al bestaande uitrit op de Nieuwstraat. Er hoeven hiervoor geen extra voorzieningen te worden getroffen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

3.3.7 . Archeologie

Wat betreft dit aspect archeologie wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaand bouwblok dat gelegen is binnen een gebied dat op de archeologische verwachtingskaart die de gemeente Sint-Oedenrode heeft vastgesteld, de aanduiding "middelhoge verwachting" heeft.

De beleidsnota van de gemeente Sint-Oedenrode bepaalt dat in dergelijke gebieden vanwege het aspect archeologie nader onderzoek nodig is als de bodem als gevolg van een nieuwe ontwikkeling meer dan 30cm diep wordt verstoord en verder over een oppervlakte van meer dan 100m² . Een verstoring van dergelijke omvang is hier niet aan de orde zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

3.3.8. Flora en fauna

Op de locatie is geen sprake van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden. De verbouwing blijft beperkt tot het bestaande pand. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

3.3.9. Externe veiligheid en leidingen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Deze factoren doen zich in dit geval niet voor behalve dat de wegen in de buurt als elke andere weg gebruikt kunnen worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg en het dan ook geen belemmering voor deze boerderijsplitsing.

Op het perceel en in de directe omgeving zijn geen leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden.

3.3.10. Afstand tot de weg

Op grond van artikel 20 lid 31 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de eis dat de afstand van bouwwerken tot de as van de weg 25m¹ moet bedragen. De afstand tot zowel de Nieuwstraat als de Kampen is in de bestaande situatie ± 5m¹. De verkeersintensiteit op beide wegen is minimaal zodat er geen aanleiding is om vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een grotere afstand te verlangen. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt evenmin aangetast zodat er geen bezwaar tegen is de bestaande situatie te bestendigen in de vorm van een vrijstelling.

4. *Financieel- economische aspecten*

De boerderijsplitsing is volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. In verband met mogelijke planschade wordt er met de initiatiefnemers een overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.4a lid van de Wet ruimtelijke ordening.

5. *Juridische aspecten*

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied 1997. De essentie van het plan is dat het grootste deel van de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden –A- wordt gewijzigd in de mede- bestemming Woondoeleinden -W- waarbij twee woningen worden toegestaan. Een beperkter deel krijgt de bestemming Agrarisch gebied. Een en ander is neergelegd in de plankaart met legenda. De medebestemming Woondoeleinden –W- is geregeld in artikel 18. Dit artikel is nadat het wijzigingsplan in werking is getreden integraal van toepassing zij het met de volgende restrictie. In artikel 18 lid 5 sub e is bepaald dat na sloop van bestaande bebouwing dezelfde hoeveelheid mag worden teruggebouwd met dien verstande dat er in totaal niet meer dan 200m² aan bijgebouwen is toegestaan. In artikel 19 lid 18 sub c , waarin de randvoorwaarden zijn genoemd die van toepassing zijn bij boerderijsplitsing is evenwel bepaald dat het maximum slechts 100m² mag zijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied is niet aangegeven wat de reden is voor dit verschil.

De regeling voor boerderijsplitsing in combinatie met wijziging van de bestemming wordt kennelijk gezien als een bijzondere regeling zodat deze regeling van toepassing is. Dit betekent dat er na sloop van de overtollige bebouwing per perceel maximaal 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. Deze bebouwing mag alleen worden opgericht binnen de bestemming Woondoeleinden en niet binnen de bestemming Tuin.

De bestemming Agrarisch gebied is geregeld in artikel 8.

Uiteraard zijn de overige voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied I integraal van toepassing. Vanwege de voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) wordt de term “regels” gebruikt in plaats van “voorschriften”.

De plankaart is vervaardigd volgens de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Dit geldt ook voor de regels. Hierbij wordt het volgende opgemerkt De bestemmingbenamingen en aanduidingen in deze Standaard verschillen van de bestemmingsbenamingen aanduidingen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997. De bestemming “Agrarisch gebied –A” heet in de SVBP2008 “Agrarisch” en de bestemming “Woondoeleinden-W-“heet “Wonen”. In dit wijzigingsplan worden de nieuwe benamingen gebruikt.

Het gehele plan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.