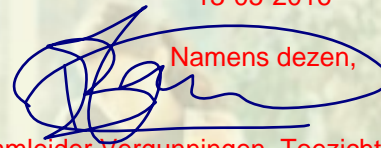


13-05-2016



Namens dezen,

Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
mr. B.J. Hamelink-JansenFormulierversie  
2015.03

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2051263
Aanvraagnaam	Aanvraag huisvesting, Voor-Oventje 31
Uw referentiecode	-

Ingediend op	09-11-2015
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het voornemen is om in de woning Voor-Oventje 31 meer dan 4 (maximaal 8) niet-verwante personen te huisvesten. Het betreft de oostelijk gelegen woning (van de gesplitste woonboerderij).
---------------------	---

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

**Bevoegd gezag**

Naam:	Gemeente Landerd
Bezoekadres:	Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland
Postadres:	<p class="word">Postbus 35, 5410 AA Zeeland</p>
Telefoonnummer:	(0486) 458111
Faxnummer:	(0486) 458222
E-mailadres algemeen:	info@landerd.nl
Website:	www.landerd.nl
Contactpersoon:	Casemanager

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie  
2015.03

# Aanvrager

## 1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw <input type="checkbox"/> Niet bekend
Voorletters	C.A.M.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Schel

## 2 Verblijfsadres

Postcode	5411NR
Huisnummer	31
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Voor-Oventje
Woonplaats	Zeeland

## 3 Correspondentieadres

Adres	Voor-Oventje 31 5411NR Zeeland
-------	-----------------------------------

# Gemachtigde bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-nummer	56311486
Vestigingsnummer	000056311486
Statutaire naam	Legalexion
Handelsnaam	-

## 2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	A.G.
Voorvoegsels	van
Achternaam	Keulen
Functie	Jurist

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5301 AS
Huisnummer	34
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Gamerschestraat
Woonplaats	Zaltbommel

## 4 Correspondentieadres

Postbus	103
Postcode	5300 AC
Plaats	Zaltbommel

Formulierversie  
2015.03

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	5411NR
Huisnummer	31
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Voor-Oventje
Plaatsnaam	Zeeland
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zie bijgevoegde toelichting

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie bijgevoegde toelichting

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie bijgevoegde toelichting

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie bijgevoegde toelichting

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Formulierversie  
2015.03

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Toelichting aanvraag_pdf	Toelichting aanvraag.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	09-11-2015	In behandeling

Formulierversie  
2015.03

# Kosten

## Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten  
voor het totale project in euro's  
(exclusief BTW)?

0



## Toelichting aanvraag omgevingsvergunning voor uitbreiding huisvesting woning Voor-Oventje 31 te Zeeland

### **1. Aanleiding en korte planbeschrijving**

De eigenaar van het perceel Voor-Oventje 31 te Zeeland heeft het plan om de op dat perceel aanwezige woonboerderij te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Op die manier wordt het mogelijk in het betreffende pand twee afzonderlijke huishoudens te huisvesten. Voor deze splitsing heeft de eigenaar op 13 oktober 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De gemeente heeft reeds eerder aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen.

Tevens heeft de aanvrager het plan om de oostelijke woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan 4 personen die niet aan elkaar verwant zijn. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf geeft echter ruimte om onder voorwaarden af te wijken van de regels ten behoeve van meer dan 4 niet aan elkaar verwante personen. Hierover het volgende.

### **2. Bestemmingsplan**

Ingevolge het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014' rust op het perceel Voor-Oventje 31 te Zeeland de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. Dat betekent dat ter plaatse maximaal 1 woning is toegestaan.

Zoals opgemerkt is recent een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van de woonboerderij in twee woningen. Nadat die omgevingsvergunning verleend is, bestaat de mogelijkheid om de beide woningen te gebruiken voor de huisvesting van één huishouden. De planregels definiëren immers het begrip 'woning' als volgt:

*'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'.*

Onder 'huishouden' wordt het volgende verstaan:

*'de leefvorm of een samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning'.*

Het is dus mogelijk om maximaal vier niet verwante personen te huisvesten in één woning. De eigenaar wenst echter toestemming voor het huisvesten van maximaal acht niet-verwante personen in de oostelijke woning (na splitsing).

### **3. Afwijken van het bestemmingsplan**

Artikel 23.4 onder e van de planregels bevat echter een afwijkingsregeling voor het toestaan van meer dan 4 niet-verwante personen, onder de volgende voorwaarden:

1. de grootte van de woning moet geschikt zijn;
2. in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.



#### *Ad 1. Grootte woning*

De woning waarvoor een onderhavige aanvraag wordt ingediend, betreft de oostelijke woning (het oostelijke deel) van de woonboerderij Voor-Oventje 31. Deze (afgesplitste) woning heeft een inhoud van circa 1.000 m<sup>3</sup>. De woning bevat 6 slaapkamers, 2 toiletten, een douche, een wasruimte, een keuken, een gezamenlijke woonkamer en een berging.

De woning biedt daarmee voldoende ruimte voor de huisvesting van 8 personen. Dit aantal sluit overigens ook aan bij de beleidsnota 'Huisvesting arbeidsmigranten in Landerd' (zie hoofdstuk 7 onder e.).

#### *Ad 2. Parkeerbehoefte*

Ook stelde de gemeente Landerd de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Wanneer hier uitgegaan zou worden van 'kamerverhuur' dan zou een parkeernorm gelden van 0,6 per kamer. Uitgaande van 6 slaapkamers zouden er 3,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Het perceel van de (afgesplitste) woning Voor-Oventje biedt de ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Dat betekent dat zelfs indien zou worden uitgegaan van 8 kamers (of 8 bewoners) voldaan kan worden aan de parkeernormen.

#### *Ad 3. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen*

De planregels stellen ten slotte nog de eis dat de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig mag worden aangetast. Vooropgesteld wordt vanuit de planregels enige aantasting niet verboden: er mag geen sprake zijn van een *onevenredige* mate van aantasting. Hierover het volgende.

Allereerst wordt benadrukt dat de percelen in de nabije omgeving ruim zijn opgezet. De afstand tussen de gevels van de woningen Voor-Oventje 31 en Voor-Oventje 33 bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand tot Voor-Oventje 29 bedraagt 15 meter. Het totale perceel van Voor-Oventje 31 bedraagt 2.355 m<sup>2</sup>. Het grootste deel is daarbij beschikbaar voor de oostelijke woning. Dat betekent dat er genoeg fysieke buitenruimte aanwezig is voor de huisvesting van maximaal acht bewoners.

De woning zal niet worden aangepast en datzelfde geldt voor de opzet van het perceel. Ook in de huidige situatie was er reeds sprake van de bestemming 'wonen'.

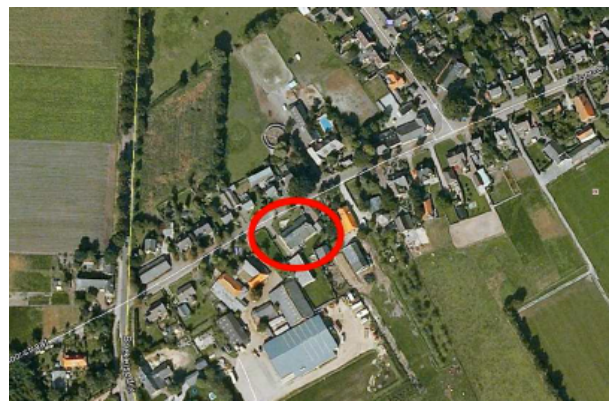
Het belendende percelen Voor-Oventje 29 en 31 hebben een agrarische bestemming. De huisvesting van maximaal 8 personen in plaats van 4 personen op het perceel Voor-Oventje 31 heeft echter geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen Voor-Oventje 29 en 33 (ten behoeve van de agrarische bestemming). De agrarische bedrijfsvoering kan immers nog steeds worden uitgeoefend, binnen dezelfde milieuruimte.

Ook wat betreft de privacy is er geen relevant verschil te verwachten met de huidige situatie waarbij de betreffende woonboerderij al ruimte bood voor de huisvesting van grotere gezinnen. In dat laatste geval zou er immers ook sprake zijn van enige aantasting van privacy.

#### **4. Conclusie**

Gelet op het voorgaande bestaan er naar het oordeel van aanvrager geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23.4 van de planregels.

*(zie hierna voor foto's en tekeningen van de woning Voor-Oventje 31 te Zeeland)*



**Plattegrond woning Voor-Oventje 31. Rode streep vormt de scheiding (onderste deel is de oostelijke woning, waar onderhavige aanvraag op ziet, zie ook rode pijl).**



# Omgevingsvergunning Voor-Oventje 31 te Zeeland

## Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Landerd,

11 mei 2016

# INHOUDSOPGAVE

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toelichting op het plan</b>	<b>9</b>
3.1	Beoogde situatie	9
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	9
3.3	Functionele karakteristiek	10
3.4	Verkeer en parkeren	10
3.5	Groen en water	10
3.6	Welstand	10
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>11</b>
4.1	Nationaal beleid	11
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2	Besluit ruimtelijke ordening	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
4.2.2	Verordening Ruimte 2014	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	Structuurvisie Landerd	14
4.3.2	Bestemmingsplan	15
4.3.3	Woonvisie	16
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>18</b>
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1.1	Bedrijven en milieuzonering	18
5.1.2	Bodem	19
5.1.3	Externe veiligheid	19
5.1.4	Geurhinder: agrarisch	19
5.1.5	Luchtkwaliteit	19
5.1.6	Verkeer en parkeren	19
5.1.7	Water	20
5.1.8	Geluid	20
5.2	Waarden	20
5.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.2.2	Natuur	21

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Handhaving .....</b>	<b>22</b>
6.1	Beleidskader .....	22
6.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....	22
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid.....</b>	<b>23</b>
7.1	Planopzet.....	23
7.2	Financiële haalbaarheid.....	23
7.3	Kostenverhaal .....	23
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>24</b>
8.1	Inspraak.....	24
8.2	Vooroverleg .....	24
8.3	Uitgebreide voorbereidingsprocedure .....	24
De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn met ingang van 18 januari 2016 ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit is tevens gepubliceerd in 'De Arena', op onze website en in de Staatscourant.....		24
Een ieder kon gedurende zes weken een zienswijze indienen. Van die gelegenheid is gebruikgemaakt door J.A.M. Ottens en M.B.T. Ottens-Wingens (Voor-Oventje 29) en door mevrouw J. Nooijen (Voor-Oventje 33). Op pagina 3 t/m van de omgevingsvergunning zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Per onderdeel is een reactie gegeven. De zienswijzen waren ongegrond en hebben geen aanleiding gegeven tot een heroverweging van het besluit. ....		24

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Omgevingsvergunning  
Voor-Oventje 31 te Zeeland

## **Hoofdstuk 1                    Inleiding**

### **1.1      Aanleiding en korte planbeschrijving**

De eigenaar van het perceel Voor-Oventje 31 te Zeeland heeft het plan om de op dat perceel aanwezige woonboerderij te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Op die manier wordt het mogelijk in het betreffende pand twee afzonderlijke huishoudens te huisvesten. Om de splitsing mogelijk te maken is het niet noodzakelijk ingrijpende bouwwerkzaamheden uit te voeren. De huidige opzet van de woonboerderij en het omliggende perceel maken het mogelijk dat een splitsing technisch eenvoudig is uit te voeren.

Tevens heeft de eigenaar het plan om de oostelijke woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan 4 personen die niet aan elkaar verwant zijn. Dit is eveneens in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf geeft echter ruimte om onder voorwaarden af te wijken van de regels ten behoeve van meer dan 4 niet aan elkaar verwante personen.

De splitsing van de woningen en het uitbreiden van het aantal niet aan elkaar verwante bewoners is planologisch niet mogelijk. De gemeente Landerd heeft niettemin aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen. Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de splitsing van de woningen is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De aanvraag dient een zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing te bevatten (zie artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Besloten is om de uitbreiding van het aantal niet aan elkaar verwante personen mee te nemen in deze aanvraag, hoewel daarvoor in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

Dit document wil voorzien in voornoemde ruimtelijke onderbouwing.

### **1.2      Begrenzing plangebied**

Het plangebied is gelegen aan het Voor-Oventje 31 te Zeeland. Het perceel waarop de woonboerderij is gelegen is kadastraal bekend onder gemeente Zeeland, sectie H, nummer 3263 en heeft een omvang van 2.355 m<sup>2</sup>.





Luchtfoto perceel Voor-Oventje 31 te Zeeland

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland – Kom 't Oventje – 2014', vastgesteld op 11 december 2014, rust op het plangebied een woonbestemming. Op het perceel ligt specifiek de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Artikel 23.2.2. onder c van de planregels bepaalt dat per bouwvlak niet meer dan één woonhuis mag worden gebouwd. Met de splitsing van de woning zal er echter sprake zijn van twee woningen op het betreffende perceel. Om die reden is onderhavig plan tot splitsing in strijd met het bestemmingsplan.

Voorts bepaalt het bestemmingsplan dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Onder 'huishouden' verstaat het bestemmingsplan:

*'de leefvorm of een samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning'.*

Het is dus mogelijk om maximaal vier niet verwante personen te huisvesten in één woning. De eigenaar wenst echter toestemming voor het huisvesten van maximaal acht niet-verwante personen in de oostelijke woning. Artikel 23.4 onder e van de planregels bevat echter een afwijkingsregeling voor het onder voorwaarden toestaan van meer dan 4 niet-verwante personen.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het pand Voor-Oventje 31 is één van de nog resterende langgevelboerderijen in het buurtschap. De directe omgeving, waaronder de overzijde van de straat, wordt voornamelijk gevormd door de qua vormtaal sobere woningbouw.

Het 'Voor-Oventje' is een buurtschap ten zuiden van de kern Zeeland. Het maakt volgens provinciaal beleid deel uit van het buitengebied, maar binnen het buurtschap is feitelijk sprake van twee straten met aaneengesloten bebouwing.

De bebouwing bestaat uit een beperkt aantal oudere langgevelboerderijen, aangevuld met voornamelijk vrijstaande 60-er en 70-er jaren woningbouw. Kenmerkend aan het buurtschap is dat er géén sprake is van grotere gebouwen zoals een kerk. Aan de T-splitsing van beide straten staat een klein schoolgebouwtje.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant*

### 2.2 Bestaande situatie

Het pand aan Voor-Oventje 31 is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar kan wel als 'cultuurhistorisch beeldbepalend' worden aangemerkt, en het vormt mede het karakter van dit landelijke buurtschap. De vele sobere vrijstaande woningen vormen ook de 'korrelgrootte' van het buurtschap, met de enkele resterende langgevelboerderijen als uitzonderingen. (Zeer) grote villa's of landhuizen zijn in het buurtschap niet aanwezig. De schaa sprong die door de langgevelboerderijen wordt gevormd voelt 'authentiek' aan, terwijl een eventuele schaa sprong met een nieuw grote villa of een landhuis midden in het buurtschap zeer ongewenst is.



De directe omgeving van het pand Voor-Oventje 31, waaronder de overzijde van de straat, wordt voornamelijk gevormd door de qua vormtaal sobere woningbouw.

Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar kan wel als 'cultuurhistorisch beeldbepalend' worden aangemerkt, en het vormt mede het karakter van dit landelijke buurtschap. De vele sobere vrijstaande woningen vormen ook de 'korrelgrootte' van het buurtschap, met de enkele resterende langgevelboerderijen als uitzonderingen.

De boerderij is gebouwd rond 1900 en heeft een inhoud van circa 1.529 m<sup>3</sup>. De perceelsoppervlakte bedraagt circa 2.355 m<sup>2</sup>. Ten oosten van de woning is een dubbele garage gelegen. Verderop het perceel is nog een schuur aanwezig van 260 m<sup>2</sup>. Deze wordt echter gesloopt. Op die plaats wordt een vergunningsvrij bijgebouw gerealiseerd van ongeveer 62,5 m<sup>2</sup> met nog wat extra parkeergelegenheid. Verder zijn er geen bijgebouwen meer aanwezig.



### **3.3 Functionele karakteristiek**

Slechts in beperkte mate wijzigt de voorgenomen splitsing de functionele karakteristiek van het pand en van het perceel. Op de locatie lag al een woonbestemming, weliswaar voor één woning. Met de verandering naar twee woningen blijft de functionele karakteristiek van het perceel op zichzelf, en in relatie met de omgeving vrijwel ongewijzigd.

### **3.4 Verkeer en parkeren**

De toevoeging van een woning en de uitbreiding van het aantal niet-verwante bewoners heeft nauwelijks effect op de verkeersaantrekkende werking van het perceel. Op de locatie is voor beide woningen een oprit aanwezig welke direct aansluit op het Voor-Oventje.

Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, wordt gerealiseerd op eigen terrein. Als parkeernorm voor 'eengezinswoning (vanaf circa 80m<sup>2</sup>)' voor woningen uit de middeldure sector wordt aangehouden 1,8 pp. Voor woningen uit de dure sector geldt een parkeernorm van 2 pp. Hier is het mogelijk om bij beide woningen tenminste 2 parkeerplaatsen te realiseren. Op die manier kan worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

### **3.5 Groen en water**

De splitsing van de woning Voor-Oventje 31 in twee woningen heeft geen gevolgen voor de aspecten 'groen' en voor 'water'.

### **3.6 Welstand**

Met de splitsing van de woning zal aan het uiterlijk ervan niets veranderen. Beide woningen zijn immers al voorzien van een toegang.

## Hoofdstuk 4                      **Beleid en regelgeving**

In dit hoofdstuk wordt de relevante algemene wetgeving beschreven en wordt tevens aangegeven wanneer deze van toepassing zijn. Dit geldt eveneens voor het algemene rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In het hierna volgende hoofdstuk (vijf) wordt de specifieke regelgeving met afwegingskader en verantwoording beschreven.

### **4.1      Nationaal beleid**

#### **4.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Vanuit het nationaal beleid (c.q. regelgeving) zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Met de splitsing van de woning en de toename van het aantal niet-verwante bewoners aan het Voor-Oventje 31 zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **4.1.2    Besluit ruimtelijke ordening**

In dit kader wordt nader stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor de splitsing van de woning dient echter allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Nu in onderhavig geval sprake is van het splitsen van een woning in twee woningen binnen de bebouwde kom, in een bestaand bebouwd gebied, kan hier redelijkerwijs niet gesproken worden van een 'stedelijke ontwikkeling'. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor de toename van het aantal niet-verwante bewoners. Dat betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen verdere toepassing behoeft.

Gelet op het voorgaande zijn er geen nationale belangen in het geding die een belemmering vormen voor de splitsing van de woning aan Voor-Oventje 31 te Zeeland en de toename van het aantal niet-verwante bewoners.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Wat betreft het provinciale ruimtelijke beleid (c.q. regelgeving) wordt getoetst aan zowel de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, als de Verordening Ruimte 2014.

### **4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'.

Uit de Structuurvisie blijkt dat de provincie binnen het 'gemengd landelijke gebied' het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie stimuleert. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Onderhavig plan vormt geen belemmering voor de uitgangspunten welke de Structuurvisie formuleert voor de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied', nu de functie 'Wonen' ook onderdeel uitmaakt van de beoogde functiemenging.

### **4.2.2 Verordening Ruimte 2014**

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de verordening staan moeten gemeente in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke

instrumenten. Daarnaast regelt de verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

De verordening kent ook een aantal regels die de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.

Het plangebied wordt in de Provinciale Verordening eveneens aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Dat betekent dat het bepaalde in de artikelen 3.1 en 7.7 van de Verordening van toepassing is. Hierover het volgende.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de provinciale verordening bevat de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Lid 1 van artikel 3.1 bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid, en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In lid 2 van artikel 3.1 wordt verder inhoud gegeven aan dat principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daaruit blijkt dat onder meer moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre 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, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Daarbij is ook van belang dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling, wat betreft omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

Het plan voorziet in de splitsing van een woning en de toename van het aantal niet-verwante bewoners, binnen het bestaande stedelijke gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint. Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid Bro (zie verder paragraaf 4.1.2 van deze onderbouwing). Voorts heeft het plan geen invloed op alle bestaande waarden (archeologie, flora en fauna, cultuurhistorie, water).

#### Wonen

Voorts geeft artikel 7.7 van de Verordening Ruimte 2014 een specifieke regeling m.b.t. de functie 'Wonen' binnen de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'.

Lid 1 bepaalt het volgende:

*Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:*

- a. *alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;*
- b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 3 bepaalt vervolgens:

*In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
  - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*



- II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.*

Uit artikel 7.7 lid 3 onder b van de provinciale verordening volgt dat het mogelijk is om een woning te splitsen wanneer sprake is van het behoud of het herstel van 'cultuurhistorische bebouwing'.

Uit hetgeen al eerder staat beschreven in hoofdstuk 2 en 3, blijkt dat het pand Voor-Oventje 31 cultuurhistorische waarde heeft. Opgemerkt is dat de splitsing is te prefereren boven het slopen van de boerderij en ter plaatse twee nieuwe woningen te realiseren. Wanneer door splitsing van deze boerderij dit karakterbepalende pand kan worden behouden, zal dat in sterke mate bijdragen aan het behoud van het karakter van het buurtschap.

Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening Ruimte 2014.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen provinciale belangen in het geding die een belemmering vormen voor de splitsing van de woning aan Voor-Oventje 31 te Zeeland.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het toepasselijke gemeentelijke beleid.

### **4.3.1 Structuurvisie Landerd**

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen.

In de Structuurvisie gemeente Landerd zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen de geldende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Ten aanzien van het splitsen van woningen geeft de structuurvisie geen specifiek beleid. Dat geldt ook voor de toename van het aantal niet-verwante bewoners. Onderhavig plan is echter niet in strijd met de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie.

### 4.3.2 Bestemmingsplan

#### Splitsing van de woningen

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland – Kom 't Oventje – 2014', vastgesteld op 11 december 2014, rust op het plangebied een woonbestemming (zie onderstaande uitsnede van de verbeelding) en een bestemming ten behoeve van archeologische waarde (zie verder paragraaf 5.2.1 van de onderbouwing).

Op het perceel ligt specifiek de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Artikel 23.2.2. onder c van de planregels bepaalt dat per bouwvlak niet meer dan één woonhuis mag worden gebouwd. Met de splitsing van de woning zal er echter sprake zijn van twee woningen op het betreffende perceel. Om die reden is onderhavig plan tot splitsing in strijd met het bestemmingsplan. Voorts kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden biedt tot wijziging.

#### Uitbreiding aantal niet-verwante bewoners

Artikel 23.4 onder e van de planregels bevat echter een afwijkingsregeling voor het toestaan van meer dan 4 niet-verwante personen, onder de volgende voorwaarden:

1. de grootte van de woning moet geschikt zijn;
2. in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.

#### *Ad 1. Grootte woning*

De woning waarvoor een onderhavige aanvraag wordt ingediend, betreft de oostelijke woning (het oostelijke deel) van de woonboerderij Voor-Oventje 31. Deze (afgesplitste) woning heeft een inhoud van circa 1.000 m<sup>3</sup>. De woning bevat 6 slaapkamers, 2 toiletten, een douche, een wasruimte, een keuken, een gezamenlijke woonkamer en een berging.

De woning biedt daarmee voldoende ruimte voor de huisvesting van 8 personen. Dit aantal sluit overigens ook aan bij de beleidsnota 'Huisvesting arbeidsmigranten in Landerd' (zie hoofdstuk 7 onder e.).

#### *Ad 2. Parkeerbehoefte*

Ook stelde de gemeente Landerd de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Wanneer hier uitgegaan zou worden van 'kamerverhuur' dan zou een parkeernorm gelden van 0,6 per kamer. Uitgaande van 6 slaapkamers zouden er 3,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Het perceel van de (afgesplitste oostelijke) woning Voor-Oventje biedt de ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Dat betekent dat zelfs indien zou worden uitgegaan van 8 kamers (of 8 bewoners) voldaan kan worden aan de parkeernormen.

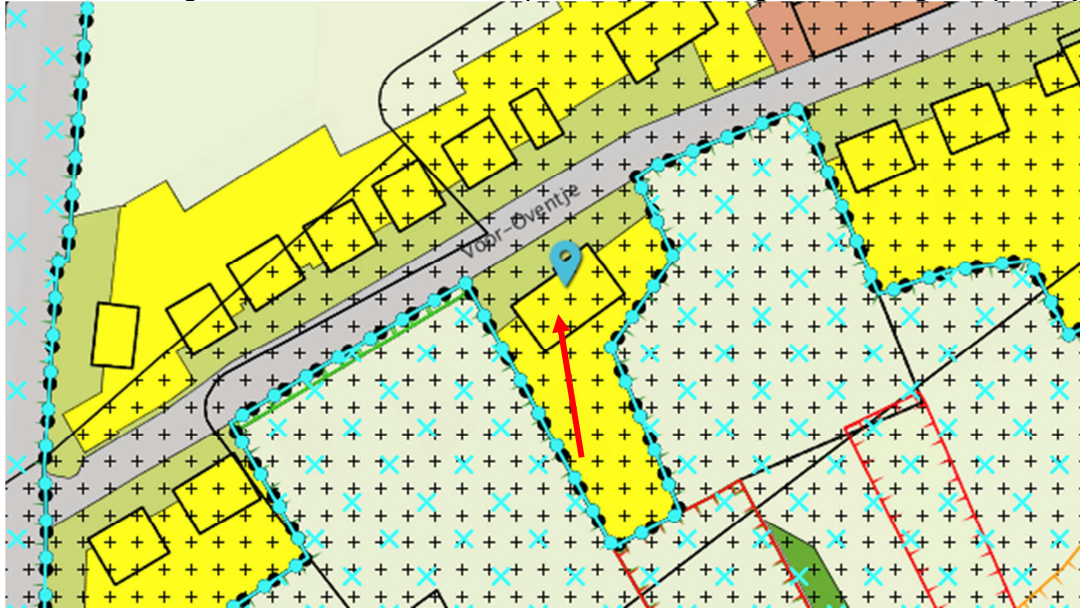
#### *Ad 3. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen*

De planregels stellen ten slotte nog de eis dat de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig mag worden aangetast. Vooropgesteld wordt vanuit de planregels enige aantasting niet verboden: er mag geen sprake zijn van een onevenredige mate van aantasting. Hierover het volgende.

Allereerst wordt benadrukt dat de percelen in de nabije omgeving ruim zijn opgezet. De afstand tussen de gevels van de woningen Voor-Oventje 31 en Voor-Oventje 33 bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand tot Voor-Oventje 29 bedraagt 15 meter. Het totale perceel van Voor-Oventje 31 bedraagt 2.355 m<sup>2</sup>. Het grootste deel is daarbij beschikbaar voor de oostelijke woning. Dat betekent dat er genoeg fysieke buitenruimte aanwezig is voor de huisvesting van maximaal acht bewoners.

De woning zal niet worden aangepast en datzelfde geldt voor de opzet van het perceel. Ook in de huidige situatie was er reeds sprake van de bestemming 'wonen'. Het belendende percelen Voor-Oventje 29 en 31 hebben een agrarische bestemming. De huisvesting van maximaal 8 personen in plaats van 4 personen op het perceel Voor-Oventje 31 heeft echter geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen Voor-Oventje 29 en 33 (ten behoeve van de agrarische bestemming). De agrarische bedrijfsvoering kan immers nog steeds worden uitgeoefend, binnen dezelfde milieuruimte.

Ook wat betreft de privacy is er geen relevant verschil te verwachten met de huidige situatie waarbij de betreffende woonboerderij al ruimte bood voor de huisvesting van grotere gezinnen. In dat laatste geval zou er immers ook sprake zijn van enige aantasting van privacy.



*Uitsnede bestemmingsplan (projectlocatie: rode pijl)*

### 4.3.3 Woonvisie

De gemeenteraad stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden.

De Woonvisie gaat uit van een bepaalde doelgroep en kent voorkeurslocaties. Hieraan voldoet het initiatief niet. De Woonvisie biedt wel de mogelijkheid om toch medewerking aan het initiatief te verlenen als het binnen de gemeente een knelpunt oplost of een meerwaarde oplevert. Onderhavig initiatief levert een ruimtelijke meerwaarde op. De boerderij is cultuurhistorisch waardevol. De dorpsbouwmeester heeft ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van het pand op 2 juli 2015 een advies uitgebracht. Het pand Voor-Oventje 31 is één van de nog resterende langgevelboerderijen in het buurtschap. De directe omgeving, waaronder de overzijde van de straat, wordt voornamelijk gevormd door de qua vormtaal sobere eerdergenoemde woningbouw.

Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar kan wel als "cultuurhistorisch beeldbepalend" worden aangemerkt, en het vormt mede het karakter van dit landelijke buurtschap.

De vele sobere vrijstaande woningen vormen ook de "korrelgrootte" van het buurtschap, met de enkele resterende langgevelboerderijen als uitzonderingen. (Zeer) grote villa's of landhuizen zijn in het buurtschap niet aanwezig. De schaa sprong die door de langgevelboerderijen wordt

gevormd voelt 'authentiek' aan, terwijl een eventuele schaa sprong met een nieuwe grote villa/landhuis midden in het buurtschap zeer ongewenst is.

De splitsing van de woonboerderij maakt onderhoud van de woning financieel mogelijk. De dorpsbouwmeester heeft in zijn advies aangegeven dat: 'Als echter door splitsing van deze boerderij dit karakterbepalende pand kan worden behouden zal dat in sterke mate bijdragen aan het behoud van het karakter van het buurtschap'. Hieruit blijkt dat de uitstraling van het pand van belang is voor de omgeving.

Daarmee kan gesteld worden dat de splitsing van de woonboerderij aan Voor-Oventje 31 en de toevoeging van het aantal niet-verwante bewoners past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

## HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Doorgaans dient dan te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

Omdat het hier om een splitsing van een bestaande woning gaat en de toename van het aantal niet-verwante bewoners, is slechts een beperkt aantal aspecten relevant. De aspecten 'kwaliteitsverbetering van het landschap', 'defensie' en 'milieu-effectrapportage' behoeven om die reden hier geen verdere bespreking. Wat betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2 van deze onderbouwing.

### 5.1 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom dient doorgaans te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

Ook voor bovenstaande aspecten geldt dat vanwege de beperkte omvang en impact van onderhavig project, namelijk de splitsing van een woning in twee woningen en de toename van het aantal niet-verwante bewoners, enkel slechts de relevante onderwerpen hieronder nader worden besproken.

#### 5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Aan Voor-Oventje 33 is een agrarisch bedrijf gelegen. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch – 2'. Nu er geen sprake is van nieuwbouw of van een uitbreiding van bebouwing verandert er wat betreft zonering niets. De afstand van de functie wonen ten opzichte van de functie van agrarische bedrijvigheid wijzigt niet. Uit het oogpunt van milieuzonering bestaat er

geen belemmering voor de splitsing van de woning en de toename van het aantal niet-verwante bewoners.

### **5.1.2 Bodem**

Omdat er geen activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de bodemkwaliteit, alsmede de functie van wonen niet wijzigt, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Dit aspect behoeft daarmee geen verdere bespreking.

### **5.1.3 Externe veiligheid**

Voor zover er al sprake zou zijn van risicobronnen in de nabije omgeving, verandert er met dit plan niets ten aanzien van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico. Dit aspect behoeft daarmee geen verdere bespreking.

### **5.1.4 Geurhinder: agrarisch**

Omdat hier sprake is van een toevoeging van een woning, dient eveneens het aspect 'geurbelasting' onderzocht te worden. Een woning is immers een geurgevoelig object.

Van belang is om te beoordelen in hoeverre de toevoeging van de woning, door de splitsing van de woonboerderij, gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. Tevens dient beoordeeld worden in hoeverre ter hoogte van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende agrarische bedrijven

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kon de gehele woonboerderij aan Voor-Oventje 31 al in gebruik zijn als één woning. De splitsing van de woning in twee woningen brengt geen verandering in de afstand tussen de ligging van het pand en een in de omgeving aanwezig agrarisch bedrijf. Dat betekent dat met dit plan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd.

#### Woon- en leefklimaat

Uit de gewijzigde Geurgebiedsvisie 2014 van de gemeente Landerd blijkt dat op de peildatum (6 februari 2014) voor de kern 't Oventje sprake was van een geurbelasting van 3 ouE/m<sup>3</sup> (achtergrondbelasting). Met een achtergrondbelasting van 3 ouE/m<sup>3</sup> kan worden gesteld dat ter hoogte van het pand Voor – Oventje 31 een goed woon- en leefklimaat heerst.

De conclusie luidt dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor dit plan.

### **5.1.5 Luchtkwaliteit**

Het project heeft betrekking op het toevoegen van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd. Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

### **5.1.6 Verkeer en parkeren**

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Verkeersnotitie Landerd 2012 vast. Met deze notitie is het verkeersbeleid van de gemeente weer actueel gemaakt. De toevoeging van een woning en de toevoeging van het aantal niet-verwante bewoners heeft echter nauwelijks effect

op de verkeersaantrekkende werking van het perceel. Op de locatie is voor beide woningen een oprit aanwezig welke direct aansluit op het Voor-Oventje.

Ook stelde de gemeente Landerd de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, wordt gerealiseerd op eigen terrein. Als parkeernorm voor 'eengezinswoning (vanaf circa 80m<sup>2</sup>)' voor woningen uit de middeldure sector wordt aangehouden 1,8 pp. Deze parkeernorm wordt aangehouden voor de westelijke woning. Het gedeelte van het perceel waarop deze woning staat, biedt genoeg ruimte voor tenminste 2 parkeerplaatsen.

Voor de oostelijke woning, waar de toename van het aantal niet-verwante bewoners in is beoogd, wordt uitgegaan van de parkeernorm voor 'kamerverhuur'. Dan geldt een parkeernorm van 0,6 per kamer. Uitgaande van 6 slaapkamers zouden er 3,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het perceel van de (afgesplitste oostelijke) woning Voor-Oventje biedt ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Dat betekent dat zelfs indien zou worden uitgegaan worden van 8 kamers (of 8 bewoners) voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Op die manier kan worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

#### **5.1.7 Water**

De gesplitste woningen zijn voor de afvoer van afvalwater aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering aan het Voor-Oventje.

Omdat er voor het overige geen activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor, of een verandering brengen in de waterhuishouding ter plaatse, behoeft dit aspect geen verdere bespreking.

#### **5.1.8 Geluid**

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezonde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met onderhavig project wordt een extra woning gerealiseerd binnen een bestaand woongebouw. Wat betreft het heersende woon- en leefklimaat zal er wat betreft geluid geen wijziging optreden. Dit aspect behoeft om die reden geen verdere bespreking.

## **5.2 Waarden**

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden.

### **5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie**

Het perceel Voor-Oventje 31 heeft tevens de bestemming 'Waarde Archeologie-2'. Met onderhavig project zal er echter geen sprake zijn van bodemverstoringen. Het aspect archeologie behoeft om die reden geen verdere bespreking.

Wat betreft cultuurhistorie het volgende. Het pand Voor-Oventje 31 is één van de nog resterende langgevelboerderijen in het buurtschap. De directe omgeving, waaronder de overzijde van de straat, wordt voornamelijk gevormd door de qua vormtaal sobere woningbouw. Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar kan wel als 'cultuurhistorisch beeldbepalend' worden aangemerkt, en het vormt mede het karakter van dit landelijke buurtschap.

De vele sobere vrijstaande woningen vormen ook de 'korrelgrootte' van het buurtschap, met de enkele resterende langgevelboerderijen als uitzonderingen. (Zeer) grote villa's of landhuizen zijn in het buurtschap niet aanwezig. De schaalsprong die door de langgevelboerderijen wordt gevormd voelt 'authentiek' aan, terwijl een eventuele schaalsprong met een nieuwe grote villa/landhuis midden in het buurtschap zeer ongewenst is. Met andere woorden: als de boerderij ooit plaats zou moeten maken voor nieuwbouw is het wenselijk dat dit door twee - in de structuur van het buurtschap passende - nieuwe woningen zal gebeuren. Als echter door splitsing van deze boerderij dit karakterbepalende pand kan worden behouden zal dat in sterke mate bijdragen aan het behoud van het karakter van het buurtschap.

### **5.2.2 Natuur**

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

De realisatie van onderhavig project veroorzaakt geen aantasting van waarden met betrekking tot flora en fauna, en natuur.



## Hoofdstuk 6 Handhaving

### 6.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

### 6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

## **Hoofdstuk 7                      Economische uitvoerbaarheid**

### **7.1      Planopzet**

Onderhavig project ziet op het splitsen van een woonboerderij in een tweetal afzonderlijke wooneenheden en de toevoeging van het aantal niet-verwante bewoners. De woning is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens om een deel van de woning te verhuren.

### **7.2      Financiële haalbaarheid**

Onderhavig plan is een initiatief van een particuliere eigenaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

### **7.3      Kostenverhaal**

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van dit plan voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Tevens is een overeenkomst gesloten in verband met het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Landerd verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor onderhavig project. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

## **Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Inspraak**

Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en / of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen, vanwege de beperkte aard en omvang van onderhavig project.

### **8.2 Vooroverleg**

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met Waterschap Aa en Maas en Gedeputeerde staten van Noord-Brabant.

Het waterschap heeft op 3 februari 2016 aangegeven geen zienswijze kenbaar te zullen maken. Gedeputeerde staten hebben op 17 december 2015 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

### **8.3 Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er een kennisgeving geplaatst dient te worden in een huis-aan-huisblad, op een website en in de Staatscourant.

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn met ingang van 18 januari 2016 ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit is tevens gepubliceerd in 'De Arena', op onze website en in de Staatscourant.

Een ieder kon gedurende zes weken een zienswijze indienen. Van die gelegenheid is gebruikgemaakt door J.A.M. Ottens en M.B.T. Ottens-Wingens (Voor-Oventje 29) en door mevrouw J. Nooijen (Voor-Oventje 33). Op pagina 3 t/m van de omgevingsvergunning zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Per onderdeel is een reactie gegeven. De zienswijzen waren ongegrond en hebben geen aanleiding gegeven tot een heroverweging van het besluit.