

Principeverzoek

erfontwikkelaar

Radewijkerweg 9, 7791 RJ Radewijk
085 760 43 90
info@erfontwikkelaar.nl
www.erfontwikkelaar.nl

erfontwikkelaar

Principeverzoek Bergentheim, Hardenbergerweg 27

Naam: Principeverzoek 'Bergentheim, Hardenbergerweg 27'
Datum: Maart 2025
Versie: Definitief

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	4
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	5
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE	8
Sloop	8
Nieuwe situatie.....	8
HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU	11
Milieu en omgevingsaspecten.....	12
HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE	14

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens initiatiefnemer richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Hardenbergerweg 27 te Bergentheim. Het gaat om een varkenshouderij.

Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met woonsituatie en een bijgebouw bij de woning. Op het erf staan vijf gebouwen behorende bij de veehouderij en een mestlo. Rondom de gebouwen ligt grotendeels erfverharding, nabij de woning ligt een tuin. Het erf is grotendeels omzoomd met een houtsingel.

Initiatiefnemer doet mee aan de LBV-regeling en is daarom voornemens het erf te transformeren naar een toekomstbestendig erf, waarbij de agrarische functie komt te vervallen. Beoogd is om de voormalige agrarische bebouwing vallend onder de LBV-regeling en de mestlo te slopen en in de nieuwe situatie het erf om te vormen tot woonerf met kleinschalige bedrijvigheid.

Op basis van artikel 5, eerste lid, onderdeel g van de LBV en de LBV+ regeling wordt vereist dat (het bevoegde bestuursorgaan van) de gemeente binnen de grenzen waarvan de veehouderijlocatie zich bevindt, een verzoek van de veehouder in behandeling heeft genomen om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd. Dit principeverzoek omvat een beschrijving van de plannen en de gewenste situatie.

Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 op de relevante beleids- en milieuaspecten ingegaan. Op basis hiervan wordt een gewenst eindbeeld geschetst in hoofdstuk 4.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 en 3 de huidige situatie en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zal het relevante beleid en de milieuaspecten behandeld worden. In hoofdstuk 5 wordt een conclusie gegeven.

HOOFDSTUK 2

HUIDIGE SITUATIE

Algemeen

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, nabij Bergentheim in het buurtschap Oud-Bergentheim.

Het erf betreft een varkenshouderij, waar een aantal landschapsontsierende gebouwen staan. Het gaat om drie varkensstallen. Daarnaast staan er op het erf nog een schuur en een werkplaats.

De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt 3.002 m², betreffende 2.534 m² aan varkensstallen. De twee andere gebouwen hebben een oppervlakte van respectievelijk 237 en 81 m². De mestlo heeft een oppervlakte van 150 m².

Het bestaande bijgebouw bij de woning heeft een oppervlakte van 61 m². Deze blijft behouden.

Het erf ligt op een grote afstand van de Hardenbergerweg en is bereikbaar via één in- en uitrit. Rond het erf liggen agrarische gronden. Het erf is grotendeels omzoomd met een houtsingel. Ook staan er solitaire bomen op het erf en staat er langs de in- en uitrit een bomenrij.

Hierna zijn impressies van het erf weergegeven.





Afbeelding 1 en 2 Impressies huidige situatie erf (Bron: Cyclomedia)

Planologische situatie

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg. Het betreft het omgevingsplan van rechtswege, dat geldt sinds 1 januari 2024. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een niet-tijdelijk deel. De bestemmingsplannen vallen onder het tijdelijke deel. In dit geval is voor de duiding van het planologisch regime met name het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”, inclusief bijbehorende partiële herziening relevant.

Het projectgebied is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap’ en grotendeels van een bouwvlak.

Gronden met de agrarische bestemming zijn met name bestemd voor een agrarisch bedrijf. Hierna is een uitsnede van het geldende omgevingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Regels op de kaart, omgevingsloket)

Strijdigheid

Als onderdeel van de LBV+-regeling dient de agrarische bestemming te worden verwijderd en dient de sloop van de gebouwen, die onderdeel uitmaken van de LBV+-aanvraag, te worden geborgd. Daarom dient het omgevingsplan te worden herzien. Een woonfunctie past beter bij de beoogde functie. Dit kan met maatwerk vastgelegd worden, evenals de nieuwe oppervlakte aan bebouwing.

HOOFDSTUK 3

GEWENSTE SITUATIE

Sloop

In het kader van de LBV-regeling dienen de stallen die onderdeel zijn van de intensieve veehouderij te worden gesloopt. In dit geval gaat het om de sloop van de varkensstallen. De varkensstallen vallen onder de LBV-regeling. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.534 m².

De twee achterste schuren zijn voorzien van asbest. De voorste stal (697 m²) is vrij van asbest. Wanneer voor de varkensstal van 697 m² de asbestequivalent toegepast wordt betekent dit een netto slooppoppervlakte van 592 m². Totaal maakt dit een slooppoppervlakte van 2.276 m² voor de stallen gezamenlijk (592 + 696 + 988). Wanneer de LBV-equivalent toegepast wordt, betekent dit een netto slooppoppervlakte van $2.276 \text{ m}^2 \cdot 0,57 = 1.297 \text{ m}^2$.

De mestilo, die buiten de LBV-regeling valt, is niet voorzien van asbest. Dit betekent dat deze een netto slooppoppervlakte heeft van $150 \cdot 0,85 = 127,5 \text{ m}^2$. Samen met de hiervoor genoemde slooppoppervlakte betekent dit een slooppoppervlakte van $1.297 + 127,5 = 1.424 \text{ m}^2$. De totale slooppoppervlakte, die ingezet kan worden voor andere ontwikkelingen en waarbij de equivalenten voor LBV en asbest ingezet zijn, bedraagt 1.424 m².

Het is wenselijk om de drie bestaande schuren die voorop het erf staan, te behouden. De grootste schuur wordt aangewend voor een vervolgfunctie op het erf. Het is wenselijk om deze schuren op te knappen en een landelijke uitstraling te geven. Hierna is de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: Cyclomedia, bewerkt)

Nieuwe situatie

Algemeen

Initiatiefnemer doet mee aan de LBV-regeling en in het kader van deze regeling te stoppen met de varkenshouderij en de bijbehorende bebouwing te slopen. De sloop is hierboven behandeld. Het is wenselijk om deze meters te vervatten in sloopbewijzen voor inzet voor ontwikkelingen elders.

In de nieuwe situatie dient het erf een nieuwe functie te verkrijgen. Initiatiefnemer is voornemens om een bedrijf te exploiteren op het erf. Initiatiefnemer heeft in Hardenberg het bedrijf 'Becker watersnijtechniek'. Het voornemen is om specifieke werkzaamheden op het gebied van watersnijtechniek op het erf aan de Hardenbergerweg te laten plaatsvinden. Het gaat dan om kleinschalig en specifieke opdrachten, die niet rendabel zijn om uit te voeren op het bedrijf in Hardenberg, maar die initiatiefnemer graag zelf wil uitvoeren op eigen erf. Het gaat dan met name om specialistische opdrachten die maatwerk vormen.

Bij watersnijden worden door middel van een waterstraal onder hoge druk onderdelen gesneden uit diverse natuurlijke materialen, zoals glas en hout, maar ook staal, RVS, aluminium, composieten etc. worden hierbij bewerkt.

Initiatiefnemer wil op eigen erf zelf deze specialistische opdrachten uitvoeren en wil in het beoogde gebouw hiervoor een werkplaats inrichten. Er is geen sprake van personeel of klanten op locatie. Dit blijft verbonden aan het bedrijf in Hardenberg. Nadrukkelijk wordt vermeld dat er ter plaatse geen machines ten behoeve van het watersnijbedrijf geplaatst worden. Het gaat puur om aanvullende werkzaamheden en kleinschalig handmatig reclamewerk.

De hiervoor beschreven bedrijfsmatige functie is beoogd in het grootste te behouden gebouw (237 m²). Daarnaast blijven de twee andere gebouwen (oppervlaktes 81 m² en 61 m² behouden.

Landschappelijke inpassing

Het erf is reeds landschappelijk goed ingepast middels enkele solitaire bomen en een dichte singel rond het erf. Voorgesteld wordt om dit te versterken door het erfbosje te versterken, de zuidelijke houtsingel te versterken, een bomenrij door te trekken aan de westzijde en op het erf enkele solitaire, inheemse soorten aan te planten (walnoten of eiken). Hierna is een uitsnede opgenomen van het erfinrichtingsplan.



Afbeelding 3.3 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 4 BELEID EN MILIEU

Beleidsnotitie Erven met kwaliteit

Inleiding

De gemeente Hardenberg heeft in februari 2020 de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' vastgesteld. De doelstelling van het beleid is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen. In de zomer van 2023 is dit beleid geëvalueerd, waaruit enkele aanpassingen naar voren zijn gekomen. Het geactualiseerde beleid is in juli 2024 vastgesteld. Het verzoek is geschreven op basis van dit geactualiseerde beleid.

Sloop en aantal woningen

Voor de toepassing van het beleid Erven met kwaliteit geldt het uitgangspunt dat per locatie alle landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt en alle bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d. worden opgeruimd.

Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Dat houdt in dat de mogelijkheid tot herbouw wordt wegbestemd. Dat kan bijvoorbeeld door de agrarische bestemming, met bijbehorend bouwvlak om te zetten in een woonbestemming. Voor de inrichting van het erf moet een ruimtelijk kwaliteitsplan worden gemaakt. Het aantal woningen dat mag worden gebouwd is afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing.

Hierbij geldt dat wanneer de ontwikkeling in samenhang met de LBV regeling wordt uitgevoerd een sloopnorm van 1.500 m² per woning geldt (indien het gaat om sloop van bebouwing voorzien van asbest) en 1.750 m² per woning indien het gaat om sloop van bebouwing zonder asbest.

Combinatie woningbouw met bedrijfsmatige functie

Steeds vaker wordt de wens op tafel gelegd om bedrijfsgebouwen te laten staan of her te bouwen die naar aard en schaal niet kunnen worden gezien als gangbaar bijgebouw bij een burgerwoning (bijvoorbeeld een voormalige werktuigenberging of aardappelopslagloods). Hier is tot nu toe terughoudend mee omgegaan, omdat het rood voor rood beleid uitgaat van een inrichting als woonerf en het vaak gaat om activiteiten die volgens huidige inzichten beter een plek kunnen krijgen op een bedrijventerrein. Maar ter voorkoming van kapitaalvernietiging is het niet nodig om de hergebruiksmogelijkheden van grotere bedrijfsgebouwen op voorhand uit te sluiten. Via maatwerk kan een deel van de bedrijfsgebouwen blijven staan, mits:

- de gebouwen en de voorgenomen ontwikkeling passend zijn bij de gebiedskenmerken;
- er geen sprake is van verkeersaantrekkende of industriële activiteiten.

Op de (bedrijfsmatige) ontwikkelingsruimte die hierdoor ontstaat zijn het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de milieuwetgeving van toepassing. Afhankelijk van de situatie kan dat inhouden dat daarvoor een deel van de slooppoppervlakte moet worden ingezet (zie par. 6.2 beleidsnotitie) of dat daardoor de bouw van een extra woning op het erf onmogelijk wordt. Het gaat hier om maatwerk. Er gelden geen specifieke regels voor.

Sloopbewijzen

De gemeente gaat werken met sloopbewijzen, waarbij een sloopbewijs kan worden verkregen van minimaal 200 m² met asbest en minimaal 300 m² zonder asbest.

Met de invoering van sloopbewijzen wordt het mogelijk om de te slopen landschapsontsierende gebouwen, meteen of op een later moment, in te brengen in een project waarvoor

sloopcompensatie nodig is. De eigenaar van de schuren ontvangt een brief, wat geldt als sloopbewijs. Hierin wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte in aanmerking komt voor inbreng in andere projecten. Het sloopbewijs is tien jaar geldig en is verhandelbaar.

Landschapsontsierend

Voor het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning, dient 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt. Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur van het gebied (hoe gaat het erf op in zijn omgeving). Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur.

Eén erf-gedachte

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn. Vaak leidt de één-erfgedachte ertoe dat er sprake is van één gezamenlijke inrit en van een centraal erf, van waaruit de verschillende woningen en bijgebouwen bereikbaar zijn, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'

Het volgende initiatief is onderdeel van de landelijke beëindigingsregeling. Vanuit de rijksoverheid wordt gemeenten gevraagd om mee te werken aan een passende vervolfunctie. Dit initiatief sluit grotendeels aan bij de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit', waarin ruimte is voor maatwerk door het gedeeltelijk voortzetten van bedrijfsactiviteiten.

In dit geval betreft het de sloop van in totaal 2.534 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Zoals berekend, wordt na toepassing asbest- en LBV-equivalent er netto 1.424 m² gesloopt. Het is wenselijk om deze aan te wenden als sloopbewijs. Aan de criteria die hiervoor gelden zal worden voldaan.

Het gaat in alle gevallen om gebouwen die geen gebruiksfunctie meer hebben, grotendeels zijn voorzien van asbest en daarmee als landschapsontsierend aan te merken zijn.

De nieuwe functie vormt een vervolfunctie op het agrarisch bedrijf. Qua functie dient het te gaan om ontwikkeling die past in de gebiedskenmerken en die geen verkeersaantrekkende werking heeft. Daar is in dit geval sprake van. Er is geen sprake van personeel of klanten op locatie, waardoor er nauwelijks sprake zal zijn van een verkeersaantrekkende werking. Qua functie zal de ontwikkeling het beste te vergelijken zijn met een constructiewerkplaats voor vervaardiging van producten van metaal (milieucategorie 3.2). Gezien de kleinschaligheid van de functie en de oppervlakte van het erf, wordt dit passend geacht.

Tot slot wordt ten aanzien van de 1-erfgedachte gesteld dat het vernieuwde erf conform de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap wordt ingepast. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'.

Milieu en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid,

geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water. Tevens moeten de thema's verkeer & parkeren worden meegenomen.

Leefomgevingsaspect	Onderbouwing en consequentie
Wegverkeerslawaaï	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht. Er is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige functies.
Railverkeerslawaaï	Er is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige functies.
Industrielawaaï en individuele bedrijven	Het gehele bouwvlak heeft momenteel een agrarische bestemming. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid, in het geval van een intensieve veehouderij. In de nieuwe situatie gaat het om een functie die het beste te vergelijken is met een constructiewerkplaats voor het vervaardigen van producten van metaal, op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Opgemerkt wordt dat de exacte functie niet genoemd staat in deze lijst. In de praktijk worden namelijk ook andere producten dan metaal bewerkt. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 100 meter voor geluid. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object betreft een woonerf op meer dan 120 meter afstand. Daarnaast zal het feitelijk om kleinschalige bedrijvigheid zijn. Van geluidbelasting zal nauwelijks sprake zijn. In het kader van geluid is er dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omliggende belastende functies vormen geen belemmering voor ontwikkeling in het plangebied, aangezien er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies.
Bodem	Bodemonderzoek wordt nodig geacht wanneer een agrarische bestemming wordt omgezet naar een nieuwe bestemming. Bij een positief besluit zal dit worden uitgevoerd.
Luchtkwaliteit	De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de fijnstofconcentratie. Per saldo zal er door het opheffen van de bedrijfsbestemming sprake zijn van een verbetering. Er is geen sprake van nieuwe gevoelige functies, waardoor omliggende functies geen probleem vormen.
Omgevingsveiligheid	Er is geen sprake van nieuwe gevoelige functies of een verhoging van de personendichtheid. De bedrijfsfunctie wordt immers uitgeoefend door de bewoner, waarbij geen sprake is van extern personeel. In de omgeving liggen een buisleiding, waar het plangebied buiten de zone voor deze buisleiding ligt. Ten aanzien van de spoorweg (een transportroute voor gevaarlijke stoffen) geldt dat het plangebied enkel binnen de zone ligt van een gifwolkaandachtsgebied. Gezien er geen sprake is van verhoging van de personendichtheid vormt dit geen belemmering.
Geur	Er is geen sprake van een nieuw geurgevoelig object. Een agrarische bedrijfswoning is immers reeds een bescherm geurgevoelig object ten aanzien van andere omliggende veehouderijen. Geuronderzoek is niet nodig. Ten aanzien van het beoogde bedrijf, geldt een richtafstand van 30 meter voor geur. Deze wordt gehaald.
Soortenbescherming	Een QuickScan natuurwaardenonderzoek is in de nieuwe situatie nodig, aangezien er sprake is van sloop van bebouwing. Bij een positief besluit zal dit worden uitgevoerd.
Gebiedsbescherming	Het plangebied ligt niet in het NNN of het Natura 2000-gebied. De afstand tot Natura 2000 gebied is circa een kilometer. De afstand tot NNN is circa 500 meter. Er is geen sprake van aantasting van het NNN. Ten aanzien van Natura 2000 wordt gesteld dat, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, een stikstofberekening niet nodig wordt geacht.
Archeologie	Op basis van gemeentelijk omgevingsplan gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen. In het plangebied gelden geen archeologische dubbelbestemming. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.
Cultuurhistorie	Er is met dit plan geen sprake van de sloop danwel aantasting van cultuurhistorische objecten. Dit aspect vormt geen belemmering voor het beoogde plan.
Verkeer en parkeren	Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De gemeente Hardenberg beschikt echter over een eigen nota parkeernormen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte kiest de gemeente Hardenberg de minimale norm. Voor de berekening van de

	verkeersgeneratie geeft deze nota geen cijfers. Daarom is voor deze berekening aangesloten bij de CROW. Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten: • Stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk' (CBS Statline); • Gebiedsindeling: 'buitengebied'; De bedrijfsfunctie kan het beste vergeleken worden met de functie 'bedrijf, arbeidsextensief en bezoekersextensief'. Hierna wordt op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van beide functies ingegaan. Verkeersgeneratie Uitgaande van een bedrijfsfunctie met een oppervlakte van 506 m² geldt een verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m². Dit maakt $3,9 \times 5,06 = 20$ verkeersbewegingen per dag. In de praktijk zal dit veel lager zijn, aangezien het gaat om kengetallen. Zoals al geschetst is er geen sprake van klanten en personeel op locatie. De verkeersgeneratie ligt dan ook lager dan in de huidige situatie. De bestaande uitrit en de Hardenbergerweg kunnen de verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen. Parkeerbehoefte. Op basis van kengetallen geldt een parkeerbehoefte van $2,1 \times 5,06 =$ afgerond 11 parkeerplaatsen. Ook hiervoor geldt dat een nuancering op zijn plaats is, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling. Op het eigen erf is voldoende ruimte voor parkeren.
Waterhuishouding	Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit op dit verzoek zal een watertoets worden uitgevoerd. Er worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.
Trillinghinder	Het projectgebied ligt niet nabij (binnen een afstand van 100 meter) van spoorlijnen. Dit aspect is daarmee niet relevant.
Participatie	De voorgenomen ontwikkeling is nog niet besproken met de omgeving. Na een positief principebesluit worden de plannen met de omgeving gedeeld en wordt hier verslag van gedaan.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Op basis van vorenstaande analyse van het beleid en milieu, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de ontwikkeling.

Er ontstaat een toekomstbestendig erf, waarbij de nieuwe functie van het erf passend is in de omgeving. Ten aanzien van het beleid blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regeling 'Erven met kwaliteit'.

Ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geldt dat de ontwikkeling passend is in de omgeving, zoals blijkt uit de toetsing uit de bovenstaande tabel. Wel zal bij een positief besluit op bepaalde aspecten, zoals ecologie en bodem, een onderzoek uitgevoerd dienen te worden.

Voor het vernieuwde erf dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Gevraagd wordt om een maatwerkbepemming waarin de functies en de oppervlakte aan bebouwing voor privé en de beoogde functie specifiek vastgelegd wordt.