

BESTEMMINGSPLAN CHIJNSGOED 3C STERKSEL

TOELICHTING

NL.IMRO.1658.BPChijns3c-vs01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Maart 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Chijnsgoed 3c Sterksel
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPChijns3c-vs01
Versie voorontwerp	6 mei 2022
Versie ontwerp	1 augustus 2022
Versie vastgesteld	Maart 2023
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Begrenzing	7
1.4 Vigerende bestemming	7
1.5 Doel van het bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Beoogde situatie	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Motivering behoud bijgebouw	10
2.2.3 Tegenprestatie behoud bijgebouw	11
2.2.4 Landschappelijke inpassing	12
2.2.5 Verkeer	12
3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	13
3.1 Beleidskader	13
3.2 Toets	13
3.2.1 Inleiding	13
3.2.2 Beëindiging agrarische bedrijfsvoering	13
3.2.3 Voorkomen beperking omliggende bedrijven	14
3.2.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	14
3.2.5 Herbestemming gronden bij bedrijfsbestemming	14
3.2.6 Geen aantasting in het gebied aanwezige waarden	14
3.2.7 Sloop overtollige bedrijfsbebouwing	14
3.2.8 Vergroten omvang bijgebouwen	14
3.2.9 Zorgvuldige landschappelijke inpassing	15
3.2.10 Groenblauwe mantel	15
3.3 Conclusie	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	16
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2 Provinciaal beleid	17

4.2.1	Brabantse omgevingsvisie	17
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.3.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030	21
5.	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	Bodem	23
5.1.1	Beleidskader	23
5.1.2	Toets	23
5.2	Water	23
5.2.1	Inleiding	23
5.2.2	Beleidskader	23
5.2.3	Toets	25
5.3	Cultuurhistorie	26
5.3.1	Beleidskader	26
5.3.2	Toets	26
5.4	Archeologie	27
5.4.1	Beleidskader	27
5.4.2	Toets	27
5.5	Natuur	28
5.5.1	Beleidskader	28
5.5.2	Toets	28
5.6	Geluid	30
5.6.1	Beleidskader	30
5.6.2	Toets	30
5.7	Geur	31
5.7.1	Beleidskader	31
5.7.2	Toets	32
5.8	Gezondheid	35
5.8.1	Beleidskader	35
5.8.2	Toets	36
5.9	Luchtkwaliteit	37
5.9.1	Beleidskader	37
5.9.2	Toets	37
5.10	Bedrijven en milieuzonering	39
5.10.1	Beleidskader	39
5.10.2	Toets	39
5.11	Externe veiligheid	40
5.11.1	Beleidskader	40
5.11.2	Toets	41

5.12	Milieueffectrapportage	42
5.12.1	Beleidskader	42
5.12.2	Toets	43
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	44
6.3	Algemene toelichting op de regels	44
6.4	Toelichting op de bestemmingen	45
6.4.1	Agrarisch	45
6.4.2	Wonen	45
7.	UITVOERBAARHEID	46
8.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	47
8.1	Inspraak	47
8.2	Overleg	47
8.3	Omgevingsdialoog	47
8.4	Zienswijzen	47
8.5	Procedure	47
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		
Bijlage 1	Bronnenbestand BVB achtergrondbelasting	
Bijlage 2	Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

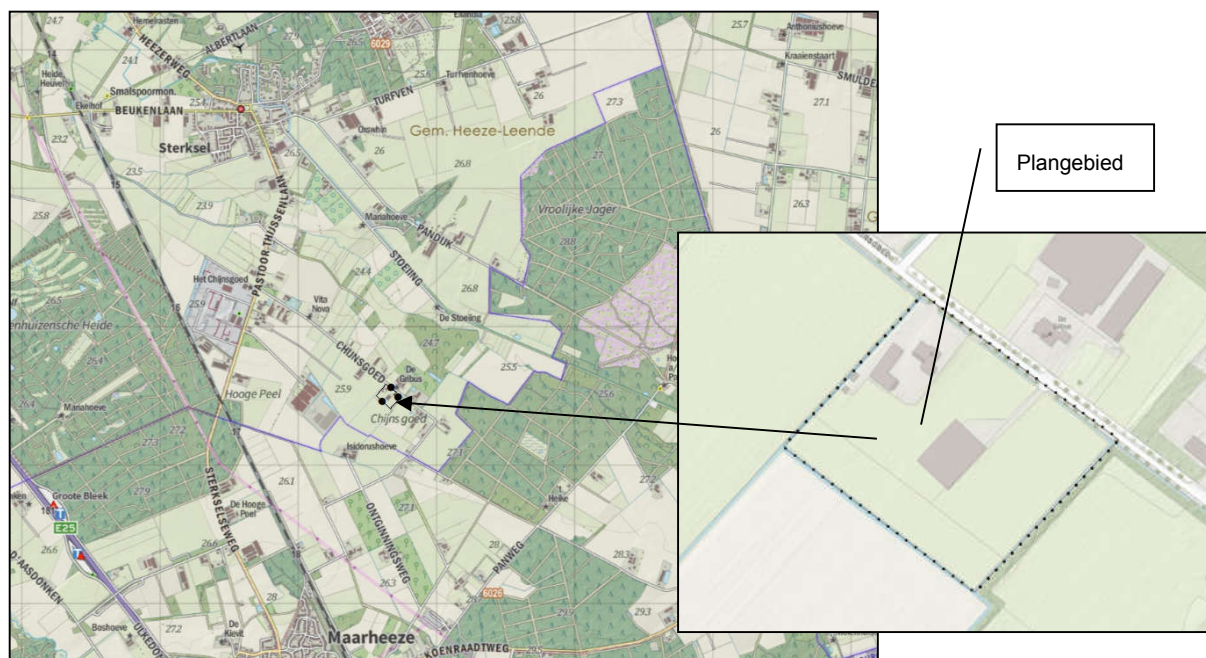
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor wijziging van de bestemming aan Chijnsgoed 3c te Sterksel, hierna het plangebied genoemd. Het plangebied betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie die na deelname aan een saneringsregeling bestemd is als paardenhouderij. Beoogd wordt de bestemming binnen het plangebied te wijzigingen naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor kleinschalig logeren en het hobbymatig houden van paarden in een bestaand bijgebouw. Bij de woning aan Chijnsgoed blijven hiervoor één vrijstaand bijgebouw met een omvang van 260 m² en een aanbouw aan de bedrijfswooning behouden. Het bestaande bijgebouw bestaat uit een voormalige tijdelijke woning die wordt hergebruikt voor kleinschalig logeren, paardenstallen voor hobbymatig gebruik, opslag voor het hobbymatig houden van paarden en als bijgebouw bij de woning. In samenhang met deze herbestemming wordt een bedrijfsgebouw met een omvang van 905 m² gesloopt en wordt het bestemmingsvlak fors verkleind.

In deze toelichting is aangetoond dat deze herbestemming past binnen het gebied en dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuiden van kern Sterksel, tussen de kernen Sterksel en Maarheeze. Navigerende figuur geeft de ligging van het plangebied op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving weer.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

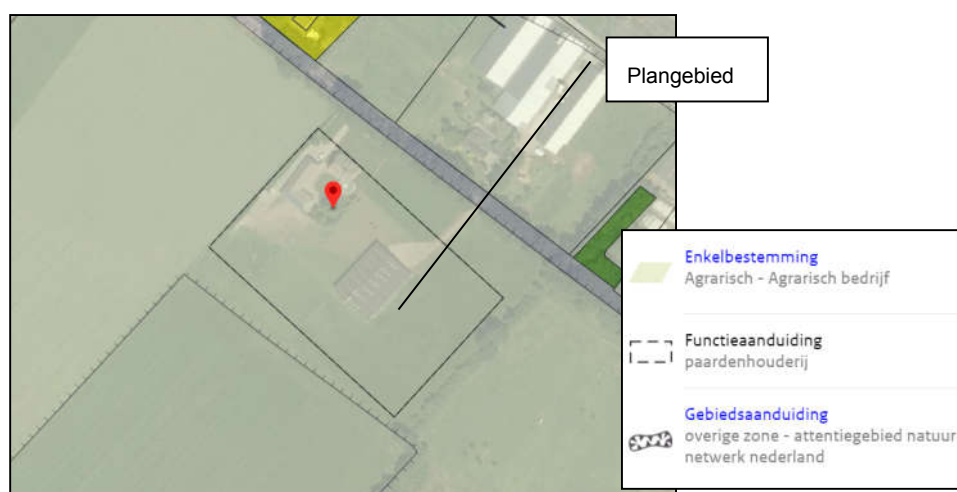
Het plangebied is gelegen aan Chijnsgoed 3c te Sterksel. Het plangebied bestaat de percelen kadastraal bekend als: gemeente Heeze, sectie H, nummers 392, 393 en 394. Het plangebied. Het plangebied heeft hiermee een omvang van 19.341 m². Het agrarisch bouwvlak dat gelegen is op deze (gedeeltelijke) percelen heeft een omvang van 12.600 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastrale situatie van het plangebied

1.4 Vigerende bestemming

Voor het plangebied aan Chijnsgoed 3c is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij' en is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk nederland'. De gronden rondom het bouwvlak zijn bestemd als 'Agrarisch' (zonder nader functieaanduiding).

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de paardenhouderij aan Chijnsgoed 3c naar een woonbestemming mogelijk. Slechts een aanbouw en een bijgebouw bij de woning blijven behouden en wordt als zodanig bestemd. Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het bestemmingsvlak wordt fors verkleind.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toets aan de wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming van een paardenhouderij naar wonen. Toegelicht waarom een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleidskader. Hoofdstuk 5 geeft het gevoerde onderzoek naar de (milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 6 volgt een beschrijving van de juridische vormgeving. In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het plan omschreven. In hoofdstuk 8 is de planopzet toegelicht. In hoofdstuk 9 wordt de procedure voor dit bestemmingsplan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan Chijnsgoed 3c is een paardenhouderij gelegen. De initiatiefnemers zijn eigenaar van deze locatie. Binnen deze locatie is een bedrijfswoning met een aangebouwde serre en een bijgebouw aanwezig, gesitueerd binnen de noordwestzijde van de locatie. De bedrijfswoning met het bijbouw zijn middels een gezamenlijke inrit ontsloten aan Chijnsgoed.

Op enige afstand daarvan is de loods voor de paardenhouderij gelegen. Het bedrijfsgebouw is middels een separate ontsluiting aan de weg Chijnsgoed ontsloten. De paardenhouderij is reeds gestaakt en de kwalitatief hoogwaardige loods wordt tijdelijk gebruikt als caravanstalling. Navolgende figuren geven een luchtfoto met de bebouwing binnen het plangebied en een foto van de woning in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie, gezien vanaf de zijde van Chijnsgoed (het zuiden)



Figuur 5: Foto van de woning in de huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming met kleinschalig logeren en het hobbymatig houden van paarden als ondergeschikte nevenfuncties bij de woonbestemming, binnen het bestaande vrijstaande bijgebouw. De loods bij de paardenhouderij/caravanstalling wordt gesloopt. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning aan Chijnsgoed 3c met te behouden bijgebouw, gezien vanaf de weg Chijnsgoed.



Figuur 6: Beeld van de woning en het bijgebouw aan Chijnsgoed 3c

2.2.2 Motivering behoud bijgebouw

Het te behouden vrijstaande bijgebouw heeft een omvang van circa 260 m² en betreft een kwalitatief hoogwaardig bijgebouw van baksteen met een pannendak met kap. De bakstenen en dakpannen sluiten naadloos aan bij de gehanteerde bakstenen en dakpannen van de woning. De zuidzijde van het vrijstaande bijgebouw is voorzien van zonnepanelen. Met deze herbestemming kan dit bijgebouw duurzaam worden hergebruikt. Navolgende figuur geeft een beeld van deze woning met vrijstaand te behouden bijgebouw dat aan de zuidzijde geheel voorzien is van zonnepanelen.



Figuur 7: Beeld van woning aan Chijnsgoed 3c met te behouden bijgebouw

De sanering van het kwalitatief hoogwaardige bijgebouw leidt tot een kapitaalsvernietiging. Een gedeelte van de bebouwing is ingericht voor kleinschalig logeren voor twee eenheden. Bovendien zijn binnen het gebouw drie paardenboxen aanwezig. Bij de woning is een omvang van circa twee hectare aan gronden aanwezig die worden gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Bij de paardenstallen is een ruimte benodigd voor opslag van hooi en stro en dergelijke. Tevens is een bijgebouw bij de woning noodzakelijk, voor de stalling van fietsen, een grasmaaier en dergelijke. Daarbij is het bijgebouw voorzien van zonnepanelen.

Het behoud van het bijgebouw staat in verhouding tot de kwaliteitswinst op de locatie, zijnde sloop van een loods met een omvang van 905 m² en verkleining van het bestemmingsvlak.

2.2.3 Tegenprestatie behoud bijgebouw

Binnen de bedrijfsbestemming aan Chijnsgoed 3c is een vrijstaande loods met een omvang van circa 905 m² gelegen. Deze loods is op enige afstand van de weg Chijnsgoed gelegen en op enige afstand van de woning aan Chijnsgoed 3c. De loods is beeldbepalend in het landschap. Navolgende figuur geeft een beeld van deze loods, gezien vanaf de weg Chijnsgoed.



Figuur 8: Beeld van de loods binnen het plangebied, gezien vanaf Chijnsgoed

Het slopen van de loods en het verkleinen van het bouwvlak komt tegemoet aan het provinciale principe van ontstening in het buitengebied en zuinig ruimtegebruik. Met sloop van de loods en verkleining van het bouwvlak ontstaat een nieuwe open ruimte aan Chijnsgoed en wordt voormalige vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De vrijkomende agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een passende herbestemming, zijnde een woonbestemming. De bebouwing wordt hierbij geconcentreerd binnen het bestemmingsvlak.

In de huidige situatie zijn de voortuin en inrit van de bedrijfswoning niet bestemd als gelegen binnen het bestemmingsvlak aan Chijnsgoed 3c. Deze voortuin en inrit worden opgenomen in het bestemmingsvlak voor de woning. De gronden rondom de woning worden bestemd naar ‘Agrarisch’ ten behoeve van agrarisch gebruik zonder bebouwingsmogelijkheden. Deze gronden worden benut voor het hobbymatig houden van paarden. Navolgende figuur geeft een beeld van de verkleining van het bestemmingsvlak bij herbestemming van de locatie aan Chijnsgoed 3c naar een woonbestemming.



Figuur 9: Beeld van verkleining van het bestemmingsvlak en de te bestemmen woonbestemming

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is goed ingepast in het landschap. De woning is op enige afstand van de weg Chijnsgoed gelegen. De tuin is omzoomd met hagen. Er zijn circa 350 rode beuken aangeplant voor realisering van hagen rondom het plangebied. Daarnaast zijn binnen het plangebied landschappelijke bomen aanwezig. Dit betreft een pruimenboom, twee haagbeuken en vier notenbomen. Deze inpassing blijft duurzaam behouden. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.5 Verkeer

2.2.5.1 Ontsluiting

Het plangebied is middels twee inritten ontsloten aan de weg Chijnsgoed. Dit betreft een inrit bij de woning en een inrit bij de loods. De inrit bij de loods wordt gesaneerd en komt geheel te vervallen. De inrit bij de woning en het bijgebouw blijft ongewijzigd behouden. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

2.2.5.2 Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein. Het perceel biedt daartoe ruimschoots de ruimte. Er is binnen het plangebied ruimte voor het parkeren van drie auto's exclusief garage.

3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

3.1 Beleidskader

In artikel 4.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- c. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- d. De overige gronden van deze bestemming wordt bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
- f. De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
- g. Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².*
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.*
- i. Indien de ontwikkeling gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.*

3.2 Toets

3.2.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen wordt de beoogde herbestemming getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

3.2.2 Beëindiging agrarische bedrijfsvoering

In sub a van artikel 4.6.2 van het geldende bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat het ter plaatse gevestigde bedrijf dient te zijn beëindigd en dat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

De initiatiefnemers zijn voornemens de (agrarische) bedrijfsvoering te staken. De locatie is niet geschikt (voor doorgroei) als agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan Chijnsgoed 3c en blijven deze woning bewonen na staking van het (agrarisch) bedrijf.

3.2.3 Voorkomen beperking omliggende bedrijven

Met deze herbestemming is geen sprake van beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarisch) bedrijven. Dit is aangetoond in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

3.2.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Met deze herbestemming is een sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Dit is aangetoond in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

3.2.5 Herbestemming gronden bij bedrijfsbestemming

Bij herbestemming van de bedrijfswoning naar een woonbestemming dienen de overige gronden binnen het bestemmingsvlak te worden herbestemd conform de bestemming van de omliggende gronden. De gronden rondom de beoogde woonbestemming worden hiermee herbestemd naar 'Agrarisch' zonder bebouwingsmogelijkheden. De gronden worden gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden.

3.2.6 Geen aantasting in het gebied aanwezige waarden

In sub e van artikel 4.6.2 van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de in het gebied aanwezige waarden niet mogen worden aangetast. Met deze herbestemming vindt sloop van een loods van 905 m² plaats. Deze ontwikkeling verbetert de gebiedswaarden. Er is geen sprake van aantasting van waarden. Er is sprake van ontstening in het buitengebied en van transformatie van een voormalig agrarische bedrijfslocatie.

3.2.7 Sloop overtollige bedrijfsbebouwing

Met deze herbestemming wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft een loods met een omvang van 905 m². Slechts de woning met bijbehorende bouwwerken blijven (ongewijzigd) aanwezig.

3.2.8 Vergroten omvang bijgebouwen

Het is onder voorwaarden mogelijk om de maximaal toegestane omvang aan bijgebouwen te vergroten tot een omvang van maximaal 240 m². Binnen het plangebied is echter een grotere omvang aan bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen blijven behouden. Dit betreft een aanbouw aan de bedrijfswoning met een omvang van circa 40 m² en een vrijstaand bijgebouw met een omvang van 260 m². Binnen dit bijgebouw worden twee eenheden voor kleinschalig logeren gerealiseerd als ondergeschikte functie bij de woonbestemming. Dit kleinschalig logeren wordt gebruikt bij visite van de kinderen van de initiatiefnemer met hun gezinnen. Zij wonen elders in het land, op afstand van hun ouders. De realisatie van kleinschalig logeren is ook mogelijk binnen de vigerende regels in het bestemmingsplan.

Tevens zijn binnen het te behouden bijgebouw drie paardenboxen aanwezig en is ruimte voor opslag van hooi en stro en dergelijke voor het hobbymatig houden van paarden. Beweiding van de paarden

vindt rondom de woning plaats. Tenslotte is de ruimte in gebruik als bijgebouw bij de woning ten behoeve van het stallen van fietsen en een grasmaaier en dergelijke.

Het behoud van de omvang van 300 m² aan bijgebouwen past niet binnen de wijzigingsvoorwaarden in het geldende bestemmingsplan. Om het behoud van deze aan- en bijgebouwen mogelijk te maken wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. De te slopen bebouwing bedraagt meer dan drie maal de omvang van de te behouden bebouwing. De bebouwing die behouden blijft is kwalitatief hoogstaand en wordt herbenut voor een passende functie. De bebouwing is geconcentreerd binnen de woonbestemming gelegen. Het bestemmingsvlak wordt fors verkleind.

3.2.9 Zorgvuldige landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De instandhouding van deze inpassing wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2.10 Groenblauwe mantel

In sub i van artikel 4.6.2 van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat indien een ontwikkeling gelegen is binnen de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied. Het plangebied is echter niet binnen de groenblauwe mantel gelegen. Hiermee is deze voorwaarde niet van toepassing voor deze herbestemming.

3.3 Conclusie

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Uit een toets aan de voorwaarden voor deze wijziging blijkt dat behoudens het behoud van bestaande bijgebouwen tot een omvang van 300 m² wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' binnen plangebied naar de bestemming 'Wonen'. Voor de wijziging van het bestemmingsplan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.1.2 Toets

De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is het project te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan behoud van een toekomst bestendig buitengebied door sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbestemming en het realiseren van een passende herbestemming op deze vrijkomende locaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is

het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

4.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming waarbij slechts bebouwing wordt gesloopt. De resterende bestaande bebouwing wordt hergebruikt als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Hiermee is dit bestemmingsplan niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in

concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

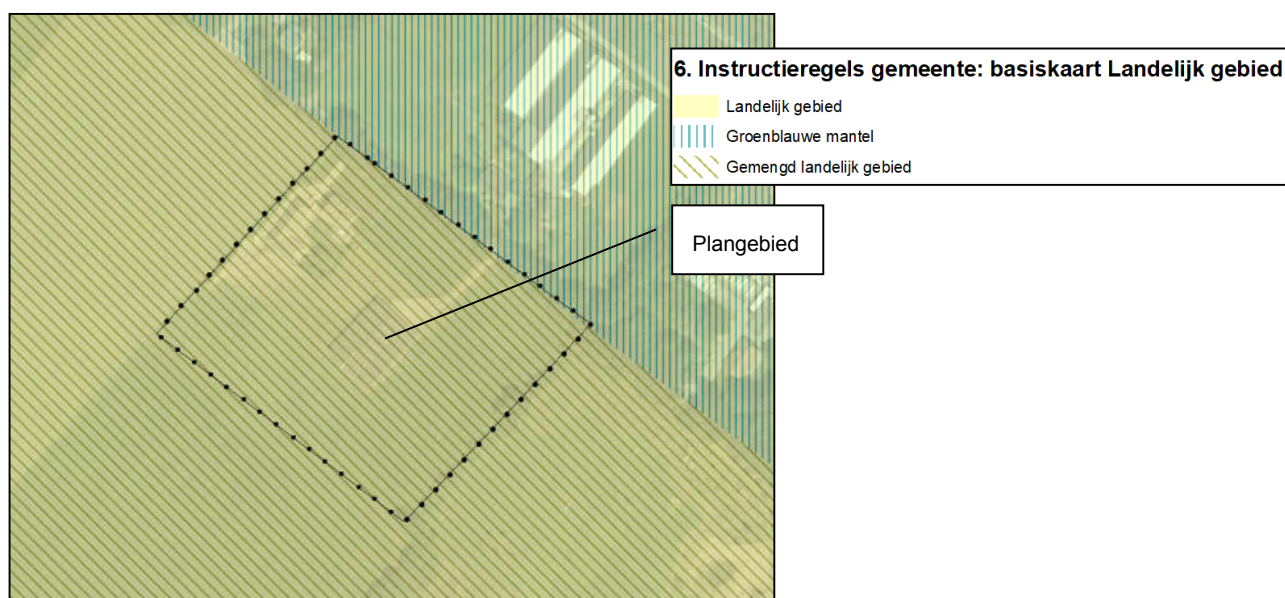
4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Beleidskader

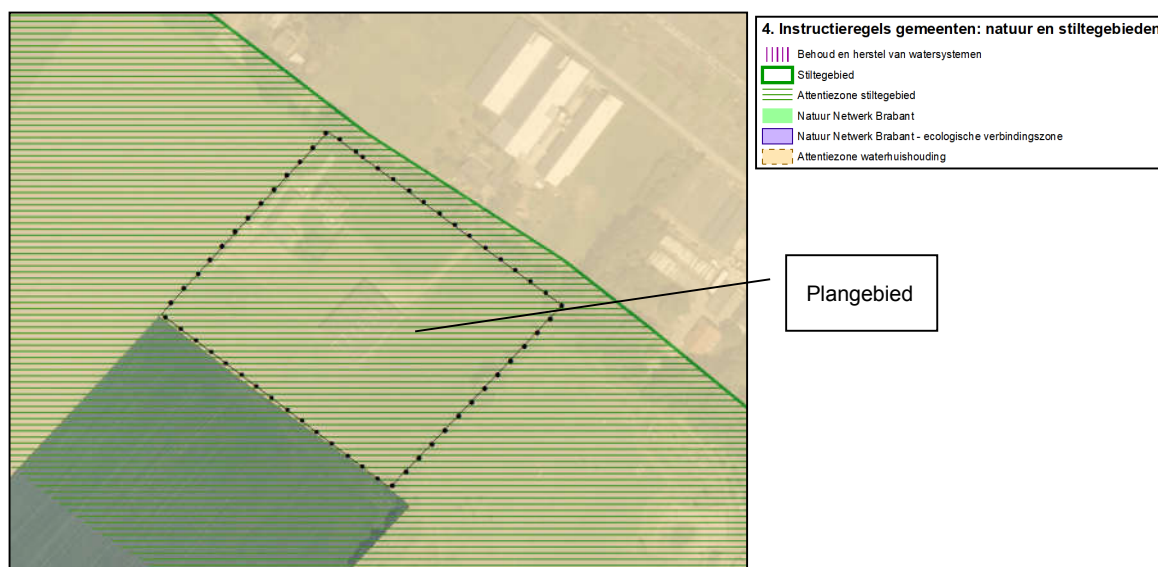
Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het Landelijk gebied binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de basiskaart Landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede van de basiskaart Landelijk gebied voor het plangebied en omgeving waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'attentiezone stiltegebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede van de kaart 'natuur- en stiltegebieden' voor het plangebied en omgeving waarop het plangebied is aangegeven als gelegen binnen een attentiegebied stiltegebied

Regels voor wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in het landelijk gebied bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Regels voor attentiezone stiltegebied

Artikel 2.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft instructieregels voor ontwikkelingen in (attentiezone) stiltegebieden. Dit betreffen instructieregels voor de uitoefening van bevoegdheden door gemeente en gedeputeerde staten bij toepassing van de algemene plaatselijke verordening, het verlenen van de omgevingsvergunning milieu, de toepassing van maatwerkvoorschriften en de ontheffing in het kader van Wet luchtvaart.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

4.2.2.3 Toets

Regels voor wonen in landelijk gebied

Binnen het plangebied vindt herbestemming van een bedrijfswoning naar een woonbestemming plaats. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen nadere regels voor deze ontwikkeling opgenomen.

Regels voor attentiezone stiltegebied

Binnen het plangebied is sprake van herbestemming van een bedrijfswoning als reguliere woning, met bijbehorende bouwwerken. De nevenactiviteiten vinden inpandig plaats. Deze activiteit past binnen deze attentiezone en leidt niet tot belemmeringen in het stiltegebied. Een bedrijfsgebouw met een omvang van 905 m² wordt in samenhang met deze ontwikkeling gesloopt.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Met de beoogde herbestemming is sprake van herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Door het herbestemmen van een bestemming kan waardevermeerdering of waardevermindering ontstaan van de grond. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. Navolgende tabel geeft een beeld van de te realiseren kwaliteit verbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Bedrijfswoning	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
Agrarisch bouwvlak	11.600	€ 20,00	€ 232.000,00
Agrarisch	6.741	€ 5,00	€ 33.705,00
Totaal oud	19.341		€ 415.705,00
Woonbestemming	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen (1.000 - 2.000 m ²)	1.000	€ 70,00	€ 70.000,00
Wonen (2.000 - 2.915 m ²)	915	€ 10,00	€ 9.150,00
Agrarisch	16.426	€ 5,00	€ 82.130,00
Totaal nieuw	19.341		€ 411.280,00
Bestemmingswinst			€ -4.425,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ -885,00

Tabel 1: berekening tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze herbestemming leidt niet tot een waardevermeerdering van het plangebied. In samenhang met herbestemming van het plangebied en behoud van aan- en bijgebouwen tot een gezamenlijke omvang van 300 m² wordt een loods met een omvang van 905 m² gesloopt. Deze sloop vertegenwoordigt een kwaliteitverbetering van (905 x €25,-) € 22.625,-. De ontwikkeling draagt in hoge mate bij aan kwaliteitverbetering van het landschap.

4.3 Gemeentelijk beleid

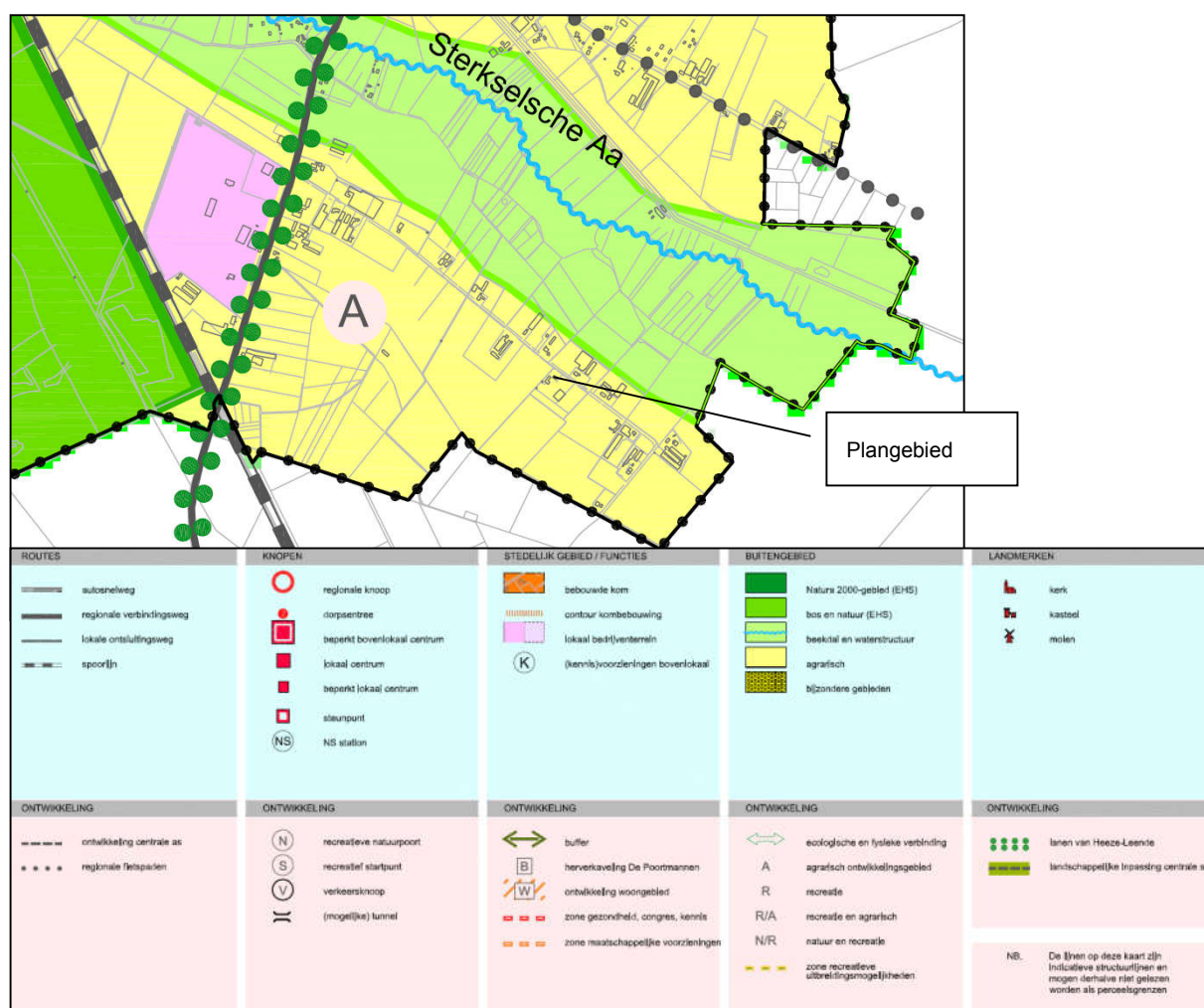
4.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

4.3.1.1 Inleiding

De structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' is vastgesteld op 15 april 2013. In deze structuurvisie zijn de ontwikkelingen voor deze komende periode vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te verwezenlijken.

4.3.1.2 Beleidskader

In de Structuurvisie zijn de ontwikkelingen voor de langere termijn binnen de gemeente Heeze-Leende beschreven. Ingegaan wordt op de ontwikkelingen voor wat betreft mobiliteit, demografie, wonen, maatschappelijk, onderwijs, economie en werken, detailhandel en horeca, natuur en landschap, recreatie en toerisme, cultuurhistorie en erfgoed en milieuaspecten. In de visie is opgenomen dat de landbouw vanuit economisch en ruimtelijk perspectief een belangrijke speler in het buitengebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Visiekaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede visiekaart structuurvisie 2013-2030 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.1.3 Toets

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende. De locatie is aangeduid als gelegen binnen het agrarisch gebied. De locatie te kleinschalig voor hergebruik in de agrarische sector. De locatie wordt herbestemd naar woonbestemming. Deze wijziging is passend op deze locatie. De beoogde wijziging past binnen de kaders van de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'.

5. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een loods voor de paardenhouderij gesloopt. Deze loods is niet voorzien van een asbestdak en er is geen sprake van de aanwezigheid van olie- of dieseltanks. De bestrating betreft slechts een klinkerbestrating en de ontsluiting is onverhard. Er is geen sprake van een verontreiniging van de bodem binnen het plangebied. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige functies. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen wordt herbestemd naar een woonbestemming met ondergeschikte nevenfuncties. Voor deze herbestemming is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

5.2.2 Beleidskader

5.2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

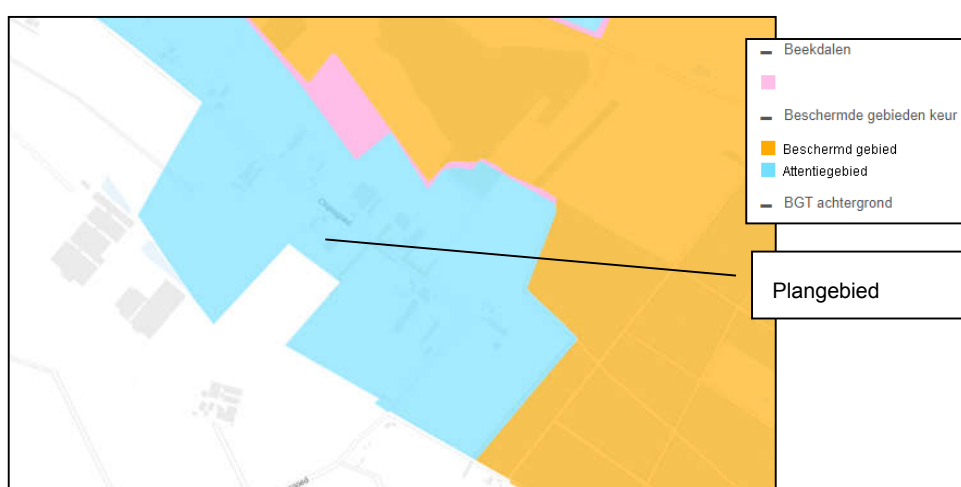
Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;

- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is gelegen binnen een attentiegebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede beschermde gebieden Keur, met het daarbinnen het plangebied aangeduid

Attentiegebieden zijn in eerste instantie gericht op bescherming van de hydrologisch toestand binnen de natte natuurgebieden. Daarnaast kunnen in deze gebieden, waar nodig, compenserende maatregelen worden getroffen om uitstralingseffecten vanuit de natte natuurgebieden naar de omgeving te voorkomen. Het totaal aan maatregelen wordt tenminste getoetst op stand-still op de rand van de natte natuurgebieden. Bij voorkeur heeft het totaal aan maatregelen binnen deze zone een positief effect op de gewenste natuurontwikkeling binnen de beschermde gebieden. Peilafwijkingen mogen geen structureel hydrologisch negatief effect hebben op de waterhuishouding in natte natuurgebieden. Peilafwijkingen die de gewenste waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan indien het negatief effect volledig wordt gecompenseerd. Het effect van de peilafwijking wordt getoetst op de rand van de natte natuurgebieden.

5.2.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitge-

voerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

5.2.2.4 vGRP 2016-2021 Heeze-Leende (verlengd)

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Heeze-Leende beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP) 2016-2021 Heeze-Leende. Dit beleid is verlengd tot en met 2022. Op grond van dit beleid dient bij alle ruimtelijke plannen voor wat betreft de omvang van hemelwater de voorkeursvolgorde ‘hergebruik-vasthouden-vertraagde afvoer-lozing oppervlaktewater-lozing riool’ te worden gehanteerd. Daarbij dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Bij plannen met een toename van verharding en daken met een omvang tot 2.000 m² dient een voorziening met een capaciteit van 15 mm per m² verharding te worden gerealiseerd.

5.2.3 Toets

5.2.3.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

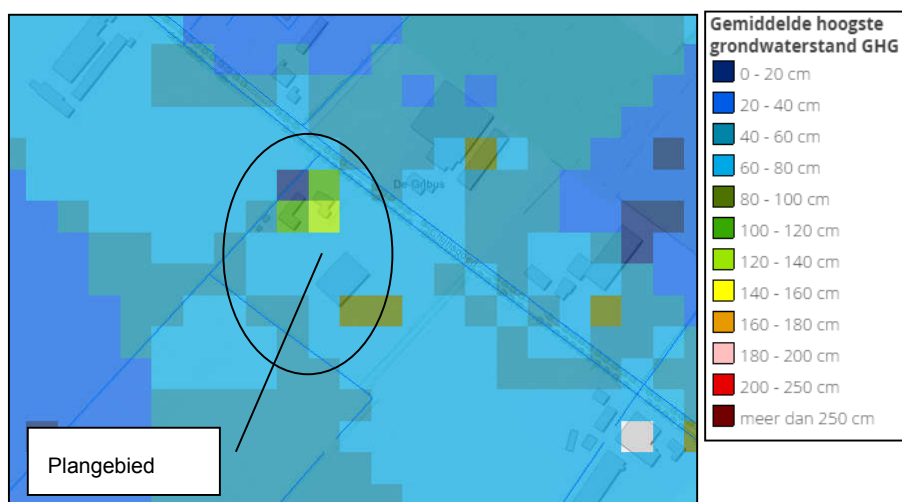
Het plangebied is gelegen binnen een attentiegebied voor de waterhuishouding. Een attentiegebied betreft een beschermingsgebied van gemiddeld 500 meter rond de natte natuurparels. De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. Er is binnen het plangebied slechts sprake van sloop van verharding. Een loods met een omvang van 905 m² wordt gesloopt en de hierbij gelegen verharding wordt verwijderd. Deze ontwikkeling heeft geen effect op het attentiegebied voor de waterhuishouding.

5.2.3.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

Binnen het plangebied vindt slechts een forse afname plaats van verharding. Een loods met een omvang van 905 m² wordt gesloopt en de hierbij gelegen verharding wordt verwijderd. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

5.2.3.3 Watersysteem

De bodem binnen het plangebied bestaat uit een veldpodzolgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en aansluitend aan het plangebied zijn geen A-watergangen gelegen. Aan de voorste en meest westelijk gelegen perceelsgrens zijn zaksloten aanwezig. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG binnen het plangebied bedraagt circa 60 tot 80 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de GHG voor het plangebied.



Figuur 14: GHG binnen het plangebied

5.2.3.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Er dient sprake te zijn van hydrologisch neutraal bouwen. Binnen het plangebied vindt een forse afname aan bebouwing plaats. De omgang met hemelwater blijft ongewijzigd. Het water dat valt op daken binnen het plangebied wordt via regengoten geïnfiltreerd in de bodem. Het water dat valt op het verhard oppervlak vloeit via het erf naar onverharde oppervlakken, waar dit water infiltreert.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

5.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

5.3.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Heeze-Leende heeft het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende opgesteld. De gemeente Heeze-Leende heeft als doel een goede inventarisatie te maken van al het monumentwaardige binnen de gemeente. Dit geldt voor beschermde gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische structuren. Het beleidsplan dient ter bescherming van deze waardevolle objecten en ter versterking van de identiteit van de gemeente.

5.3.2 Toets

5.3.2.1 Omgeving

Het landschap binnen de gemeente Heeze-Leende kent nog enkele oude landschappen, zoals beekdalen, hoevenlandschap/kampenlandschap (coulissenlandschap), akkercomplexen (open bolle akkers) en heideontginningen. In de omgeving van het plangebied is de Baroniepaal grenspaal aan de Pan gelegen. Deze grenspaal is als Rijksmonument aangeduid. Dit is nu de laatste oude gezamenlijke

grensmaal tussen de oude Baronie van Cranendonck en die van Heeze-Leende. In ieder geval behoorde vroeger de Horrix velden, het Chijnsgoed en het Ceelkensbroek bij de Heerlijkheid Heeze-Leende.

De weg Chijnsgoed is in de Erfgoedkaart gemeente Heeze-Leende aangewezen als een cultuurhistorisch lijnelement van redelijk hoge waarde door de begeleidende laanbeplanting. Binnen het plangebied vindt slechts een forse afname van bebouwing plaats. Hiermee ontstaat nieuw weids zicht vanaf Chijnsgoed over de agrarische gronden in de omgeving. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van deze cultuurhistorische waarden.

5.3.2.2 Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De bebouwing die gesloopt wordt betreft een bedrijfsloods. Met de sloop van de loods en herbestemming van het plangebied vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Erfgoedwet

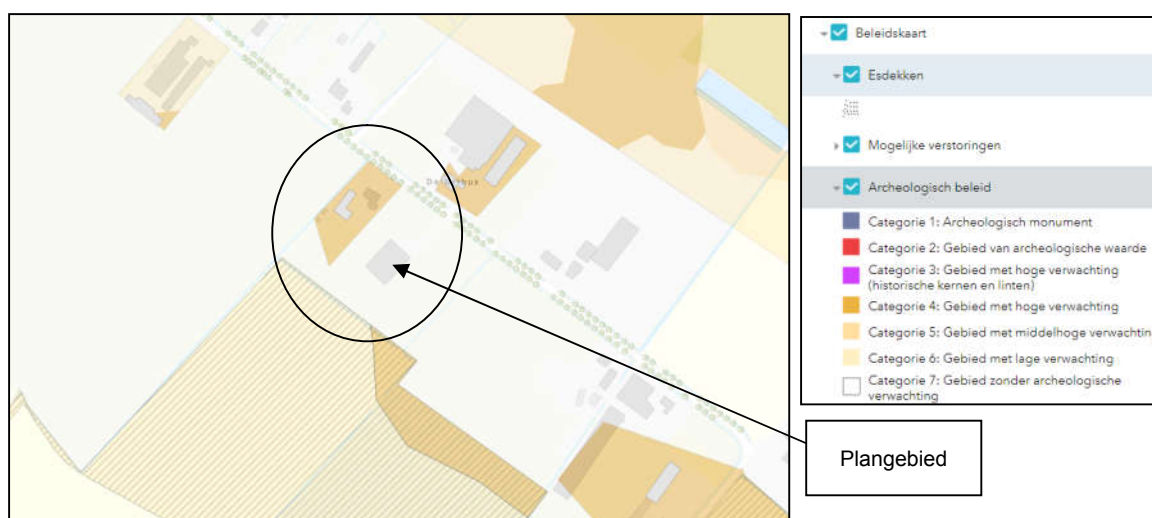
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

5.4.1.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

De gemeente Heeze-Leende beschikt als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de wet, een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heeze-Leende zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven.

5.4.2 Toets

Binnen het plangebied heeft de beoogde woonbestemming een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen dit gedeelte van het plangebied is geen sprake van verstoring van de bodem. De bestaande bebouwing wordt herbestemd. Binnen het plangebied wordt een loods met een omvang van 905 m² gesloopt. De gronden nabij deze loods kennen geen archeologische verwachtingswaarde. Er is bovendien geen sprake van roering van onverstoorde gronden binnen het plangebied. Met deze herbestemming vindt geen aantasting van eventuele archeologische waarden plaats. Bij herbestemming van het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied

5.5 Natuur

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Inleiding

Natura-2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.5.1.2 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Ook dient te worden aangetoond dat een ontwikkeling geen effect heeft voor wat betreft stikstof op voor verzuring gevoelige gebieden binnen een Natura2000 gebied.

5.5.1.3 Soortenbescherming

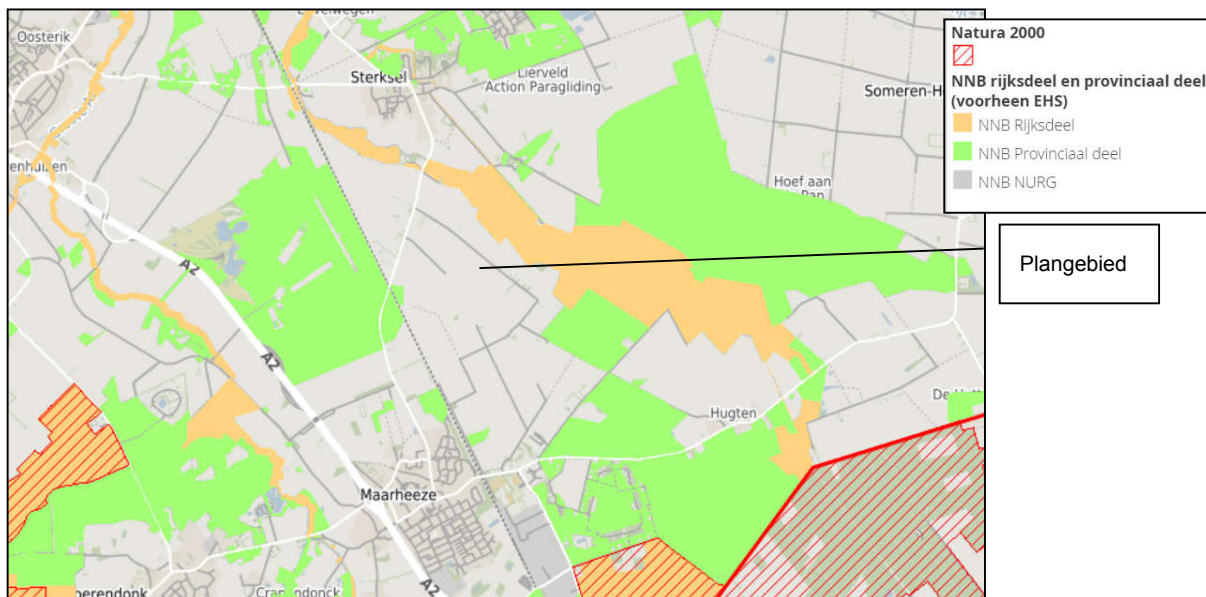
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied tussen Sterksel en Maarheeze. Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van 3 kilometer het natura2000 gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' gelegen en op een afstand van circa 4,3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De gronden rondom de Sterksel-

se Aa zijn aangeduid als NNB-Rijksdeel en de daaromheen gelegen bosgebieden betreffen een op provinciaal niveau aangeduid NNB. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura2000 gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen ten zuiden van het plangebied.



Figuur 16: Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000 gebieden

Deze herbestemming heeft geen gewijzigd gebruik van resterende bebouwing tot gevolg. De bedrijfs-woning wordt als reguliere woning bestemd met ondergeschikt logeren in twee eenheden en het hob-bymatig stallen van paarden. Deze paarden worden nu ook gehouden. Het agrarische bedrijf wordt gesaneerd. De loods bij de bedrijfsmatige paardenhouderij wordt geheel gesloopt. Gezien de aard van de ontwikkeling, de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden en de dermate kleine impact van het plan heeft geen impact op deze Natura 2000 gebieden.

5.5.2.2 Stikstofdepositie

Er is geen sprake van bouwactiviteiten en het maximale gebruik van het perceel blijft voor wat betreft vervoersbewegingen en uitstoot van warmte-installaties bij de bedrijfswoning ongewijzigd. Er is geen sprake van een wijziging waardoor een Aeries-berekening benodigd is.

5.5.2.3 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als agrarisch bedrijf. De werkzaamheden op het per-ceel vinden binnen de aanwezige loods plaats. Deze loods wordt gesloopt. Er is geen sprake van de aanwezigheid van flora en fauna in de loods. Deze loods is hiervoor niet geschikt. Er is sprake van een loods die wind en waterdicht en is afgedekt met dakplaten. Er is geen sprake van opgaande be-groeiing rondom deze loods. Navolgende figuur geeft een foto van de te slopen loods.



Figuur 17: Foto met de te slopen loods binnen het plangebied

Met deze herbestemming verdwijnt een agrarische bedrijfsbestemming. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van flora en fauna waarden.

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig, die herbestemd wordt naar een woonbestemming. Deze herbestemming is akoestisch niet relevant. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6.2.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig, die herbestemd wordt naar een woonbestemming. De loods die bestemd is voor de agrarische bedrijfsvoering wordt gesloopt. Er is geen sprake van realisatie van een nieuw voor geluid gevoelig object. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Geur

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.7.1.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.7.1.4 Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Heeze-Leende heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2011' vastgesteld. In deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een norm van 1 ouE/m³ als maximale geurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente vastgelegd.

5.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

5.7.1.6 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

5.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Achtergrondbelasting

Deze ontwikkeling leidt niet tot toevoeging van voor-geurgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat wel worden beschouwd. Voor deze herbestemming is een geactualiseerde achtergrondbelasting berekening gemaakt. Het bronnenbestand is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de invoergegevens en is de uitvoer van de berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,36

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 169 633 m

Rasterpunt linksonder y: 369 558 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Punt	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurbelasting in ouE/m ³
Woning noordwest	171 633	371 558	10.53
Woning zuidoost	171 645	371 551	10.19
Bijgebouw noordwest	171 615	371 557	10.66
Bijgebouw zuidoost	171 613	371 527	9.78

Tabel 2: In- en uitvoergegevens achtergrondbelastingberekening voor woon- en leefklimaat binnen het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 10,66 ouE/m³. Voor vestiging van nieuwe geurgevoelige objecten geldt een maximaal aan te houden achtergrondbelasting van 20 ouE/m³. Binnen het plangebied is echter geen sprake van vestiging van een nieuw geurgevoelig object. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Binnen het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.7.2.2 Voorgroundbelasting

Inleiding

In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijen gelegen. De dominante veehouderijen betreffen de veehouderij aan Chijnsgoed 8a, die tegenover het plangebied gelegen is (wegens de afstand van deze veehouderij tot het plangebied) en de veehouderij aan Kerkedijk 1 & ong (wegens de grootte van deze veehouderij). Deze ontwikkeling leidt niet tot toevoeging van voor-geurgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat wel worden beschouwd. Hierna zijn de voorgroundbelastingberekeningen van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied opgenomen.

Veehouderij aan Chijnsgoed 8a

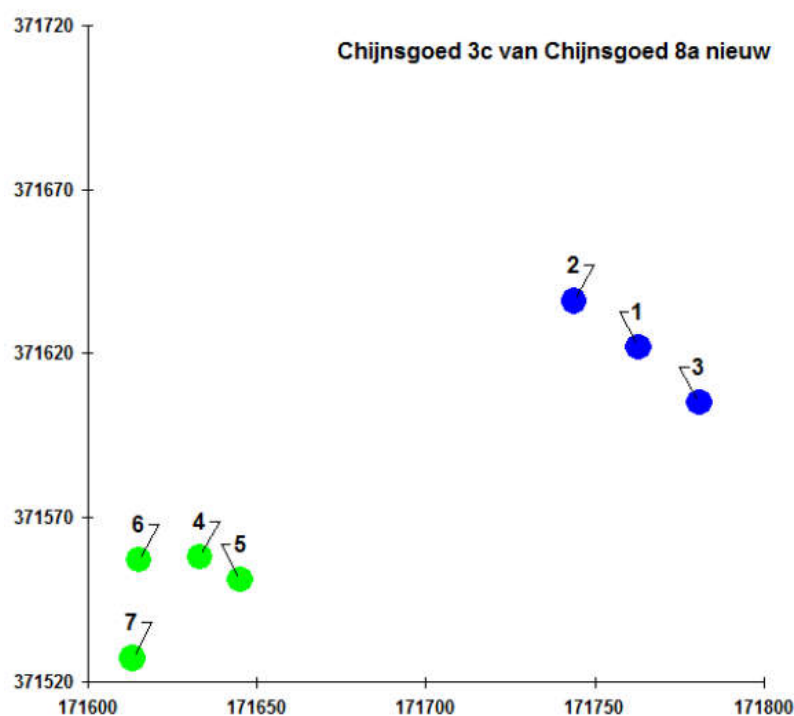
In de huidige situatie is reeds een bedrijfswoning met een bijgebouw aanwezig. Dit blijft ongewijzigd in de beoogde situatie. Desondanks is met V-Stacks Vergunning 2020 een voorgrondbelastingberekening uitgevoerd. De gegevens uit deze berekening zijn overgenomen uit de laatst vergunde omgevingsvergunning voor het houden dieren voor dit bedrijf. Deze berekening is hierna opgenomen.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	B stal 2	171 763	371 622	7,5	1,6	4,27	9 682	4,9
2	C stal 3	171 744	371 636	7,5	1,6	3,92	8 975	4,9
3	A biggenstal	171 781	371 605	6,0	1,3	3,26	4 902	3,6

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurmom	Geurbelasting
4	Woning NW	171 633	371 558	14,0	6,7
5	Woning ZO	171 645	371 551	14,0	6,8
6	Bijgebouw NW	171 615	371 557	14,0	5,9
7	Bijgebouw ZO	171 613	371 527	14,0	4,8



Figuur 18: Berekening voorgrondbelasting met V-stacks Vergunning 2020 voor de veehouderij aan Chijnsgoed 8a

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied maximaal 6,8 ouE/m³ draagt. Hiermee is er voor de gemeente Heeze-Leende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kerkedijk 1 & ong.

Voor de veehouderij aan Kerkedijk 1 en ong. is recent (24 februari 2021) een nieuwe vergunning voor het houden van dieren verleend. Met V-Stacks Vergunning 2020 is een voorgrondbelastingberekening

uitgevoerd. De gegevens uit deze berekening zijn overgenomen uit de laatst vergunde omgevingsvergunning voor het houden dieren voor dit bedrijf. Deze berekening is hierna opgenomen.

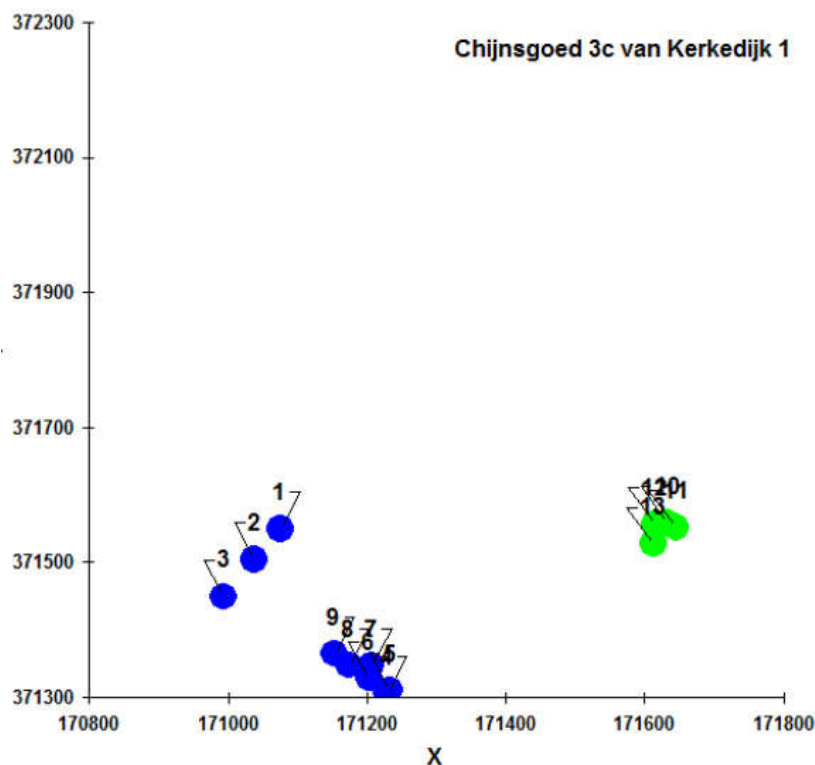
Berekende ruwheid: 0,243 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 2/3	171 075	371 549	7,7	5,3	1,72	44 259	4,6
2	Stal 4	171 038	371 504	7,7	6,9	0,93	27 929	5,4
3	Stal 5	170 994	371 449	7,7	6,5	0,61	18 720	5,3
4	Stal A.1	171 229	371 306	8,5	3,8	1,39	5 760	5,3
5	Stal A.2	171 233	371 310	8,5	3,8	1,42	5 880	5,3
6	Stal A.3	171 203	371 327	8,5	3,8	1,42	5 880	5,3
7	Stal A.4	171 207	371 347	8,5	3,8	1,42	5 880	5,3
8	Stal B.1	171 174	371 347	8,8	3,3	1,20	4 200	5,3
9	Stal B.2	171 153	371 364	8,5	3,3	1,20	4 200	5,3

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
10	Woning NW	171 633	371 558	14,0	7,5
11	Woning ZO	171 645	371 551	14,0	7,3
12	Bijgebouw NW	171 615	371 557	14,0	7,8
13	Bijgebouw ZO	171 613	371 527	14,0	7,9



Figuur 19: Berekening voorgrondbelasting met V-stacks Vergunning 2020 voor de veehouderij aan Kerkedijk 1 & ong.

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied maximaal 7,9 ouE/m³ bedraagt. Hiermee is er voor de gemeente Heeze-Leende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen

Met deze wijziging wijzigt de geursituatie binnen het plangebied niet. De bedrijfswoning is reeds aanwezig en blijft ongewijzigd. De woning wordt bestemd naar een burgerwoning. Echter betreft deze woning een woning die op of na 2000 is gestopt onderdeel uit te maken van een veehouderij. Voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen dient deze woning te worden beschouwd als ware het nog een bedrijfswoning bij een veehouderij. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

5.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte

door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Omdat wettelijke normen voor spuitzones ontbreken, dient de bestemmingsplanwetgever (de gemeenteraad) in het belang van een goede ruimtelijke ordening (op grond van artikel 3.1 van de Wro) te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afgewogen moet worden of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zodanige effecten heeft op de volksgezondheid van de mensen die verblijven op de percelen met een gevoelige functie, dat het gelet op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is een afstand aan te houden.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal varkenshouderijen gelegen waarvoor een aan te houden adviesafstand in het kader van de endotoxine geldt. Navolgende tabel geeft hier een beeld van.

Adres	Te houden dieren	Fijnstof emissie per jaar	Afstand tot dit bedrijf	Aan te houden afstand	Conclusie
Chijnsgoed 3	Vleesvarkens	192,5 kg	Circa 177 meter	84 meter	Voldoet
Chijnsgoed 8a	Vleesvarkens	134 kg	Circa 79 meter	62 meter	Voldoet
Kerkedijk 1	Zeugen	1.037 kg	Circa 358 meter	185 meter	Voldoet

Tabel 3 Veehouderijen tot het plangebied in relatie tot endotoxinen

5.8.2.2 Geitenhouderij

Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing op herbestemming van de twee planlocaties binnen het plangebied.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het toekennen van de woonbestemming binnen het plangebied moet voldoende rekenschap worden gegeven van hetgeen de aan de aanpalende/omringende gronden toegekende bestemming maximaal toestaat. Wanneer feitelijk nog geen sprake is van het kweken van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, maar bijvoorbeeld veehouderij en verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode onwaarschijnlijk is, hoeft in redelijkheid geen rekening te worden gehouden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden

In dit geval hoeft geen rekening te worden gehouden met een eventuele spuitzone, daar in de omgeving van het plangebied geen fruit, bomen of andere gewassen worden geteeld. Het is planologisch mogelijk dat het huidige gebruik van gronden in de omgeving voor bijvoorbeeld een veehouderij wordt gewijzigd in het telen van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Hierdoor zou alsnog een spuitzone ontstaan. Er is echter geen enkel concreet voornemen kenbaar gemaakt om het huidige agrarische gebruik in de omgeving als zodanig te wijzigen.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de afstand tussen de burgerwoning en de gronden in de omgeving voldoende mogelijkheden biedt zodat, in het hoogst onwaarschijnlijke geval dat de bedrijfsvoering zou worden omgeschakeld naar de teelt van gewassen waarbij een spuitzone dient te worden aangehouden, maatregelen getroffen zouden kunnen worden die de spuitzone zodanig verkleinen dat de burgerwoning geen belemmering geeft voor die vorm van agrarisch gebruik.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Beleidskader

5.9.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.9.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.9.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van een agrarisch bedrijf. In samenhang met sanering van dit bedrijf wordt de bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming en wordt hierbij ondergeschikt kleinschalig logeren in twee eenheden toegestaan. Per saldo is er sprake van een afname van verkeersbewegingen. Dit plan draagt niet bij aan een toename van schadelijke stoffen in het kader van luchtkwaliteit.

5.9.2.2 Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} binnen het plangebied weer.



Figuur 20: Luchtkwaliteit PM₁₀ voor het plangebied (RIVM)



Figuur 21: Luchtkwaliteit PM_{2,5} voor het plangebied (RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8 µg/m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de aanwezigheid van fijnstof.

5.9.2.3 Stikstofdioxide

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10 µg/m³. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft stikstof. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide voor het plangebied (RIVM)

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De (indicatieve) lijst Bedrijven en Milieuzonering geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

5.10.2 Toets

In de omgeving van het plangebied is slechts sprake van de aanwezigheid van agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een aan te houden richtafstand voor geluid, geur, fijnstof en gevaar. Voor geur bedraagt de richtlijnafstand 200 meter. Voor de overige aspecten is geluid de maatgevende afstand met de grootste afstand, die dan 50 meter bedraagt.

Er wordt niet voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden voor geur en geluid. Het bedrijf aan Chijnsgoed 8a is tegenover het plangebied gelegen. De afstand tot het bestemmingsvlak van deze veehouderij bedraagt 30 meter. Aan de voorzijde van het bestemmingsvlak is de bedrijfswoning bij de veehouderij gelegen. De afstand van de woning aan Chijnsgoed 3c tot de stallen bij de veehouderij bedraagt 80 meter en de afstand tot de bedrijfsinrit bedraagt circa 70 meter.

Er is geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie binnen het plangebied. Een bestaande woning met bijbehorende bouwwerken worden herbestemd naar een woonbestemming. In het kader van geur en volksgezondheid is in deze toelichting aangetoond dat voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook voor wat betreft geluid kan gemotiveerd worden afgeweken gezien de afstand van de woning tot geluidproducerende functies en het feit dat er geen sprake is van het toevoegen van nieuwe functies, maar van het realiseren van een passende herbestemming bij sanering van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf dient nu al te voldoen aan de geluidnormen uit het activiteitenbe-

sluit op de bedrijfswoning binnen het plangebied. Omzetting naar een burgerwoning verandert dit niet. Bij sloop van het agrarisch bedrijf, dient de bedrijfswoning een passende functie te verkrijgen. Voor het plangebied betreft dit een woonbestemming.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.11.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR):
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

5.11.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoor-

ding is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.11.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

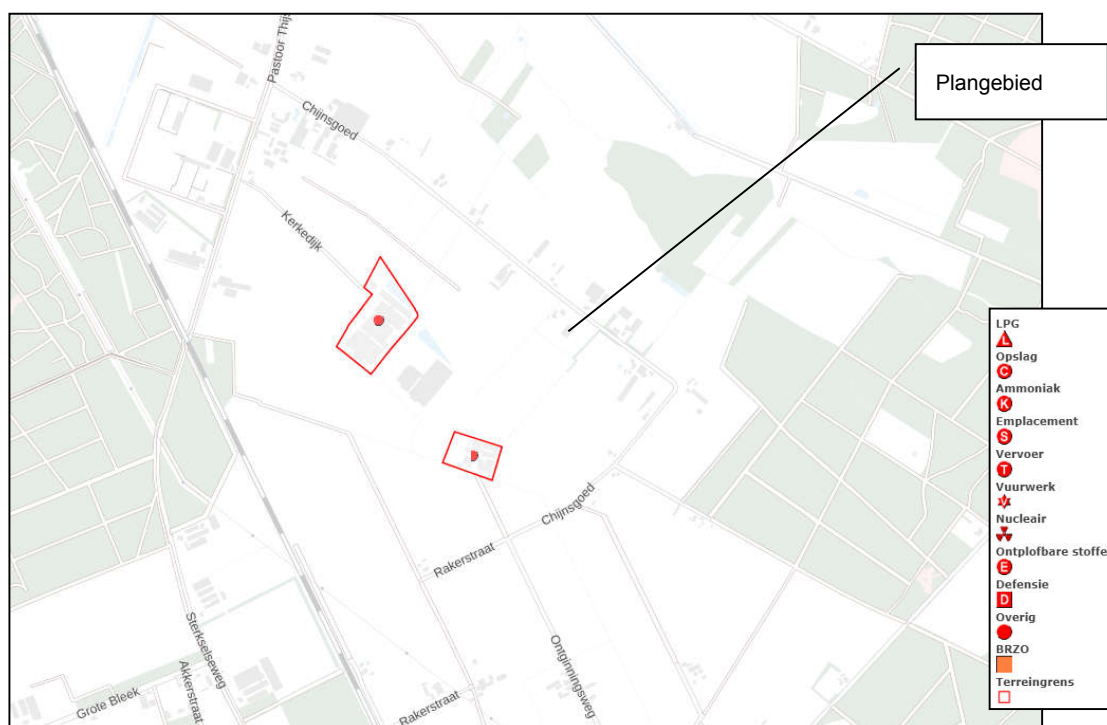
5.11.2 Toets

5.11.2.1 Inleiding

Binnen het plangebied is sprake van herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de omgeving beoordeeld in het kader van externe veiligheid.

5.11.2.2 Inrichtingen

Het plangebied is gelegen het buitengebied tussen de kernen Sterksel en Maarheeze. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een risicocontour die reikt over het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig die een bovengrondse propaantank binnen de inrichting hebben. De afstand van het plangebied tot deze bedrijven bedraagt echter meer dan 400 meter. Hiermee is geen sprake van de ligging van het plangebied binnen de aan te houden veiligheidsafstanden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied tot deze inrichtingen.



Figuur 23: Beeld met ligging van het plangebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving

5.11.2.3 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Het plangebied is gelegen het buitengebied tussen de kernen Sterksel en Maarheeze. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in een invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vervoer van gevaarlijke stoffen middels wegtransport vormt geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied. De ligging van transportleidingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen voor wijziging van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten noordwesten van de kern Maarheeze is een 150 kv-leiding gelegen. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 1.100 meter tot deze leiding. Er is geen sprake van een toevoeging van gevoelige objecten. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

5.11.2.4 Groepsrisico

De beoogde wijziging wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichten van inrichtingen en transportroutes en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Beleidskader

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van he Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.12.2 Toets

5.12.2.1 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

5.12.2.2 Vormvrije mer-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. Er is met deze ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de mer.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, gebiedsaanduidingen en een bouwvlak opgenomen. De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De agrarische bedrijfsbestemming wordt gesaneerd. De gronden rondom de toe te kennen woonbestemming worden, conform het omliggende gebied bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

6.4.2 Wonen

De bedrijfswoning met bijgebouwen worden herbestemd naar een burgerwoonbestemming. De bestaande woning en bijgebouwen worden toegestaan. Deze bijgebouwen hebben een gezamenlijke omvang van 300 m². Binnen het plangebied is een vrijstaand bijgebouw met een omvang van 260 m² aanwezig. Binnen dit bijgebouw mag een omvang van 200 m² gebruikt worden voor kleinschalig logeren als ondergeschikte functie bij de woonbestemming.

7. UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de wijziging van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant hebben in een vooroverlegreactie ingestemd met dit bestemmingsplan.

8.3 Omgevingsdialoog

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er is voor gekozen om geen fysiek omgevingsdialoog te voeren, daar er geen fysieke veranderingen voor de omgeving ontstaan met dit bestemmingsplan. Om deze reden is een brief verzonden naar de bewoners aan de Chijnsgoed 3, 3b, 6a, 8, 8a en 10. Deze locaties zijn het dichtst gelegen tegen de woning van de initiatiefnemers aan. Als reactie op de brief zijn twee reacties ontvangen. Initiatiefnemers hebben besloten om - gelet op de verhoudingen tussen partijen - niet op het aanbod in te gaan om in overleg met elkaar te treden.

8.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is met ingang van 20 oktober tot en met 30 november 2022 als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd (Staatscourant 464635). Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de zienswijzenbeantwoording is opgenomen in de Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.5 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;

- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.