

Wijzigingsplan

Buitengebied Kreiel 12, Wintelre

Gemeente Eersel

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht



Wijzigingsplan

Buitengebied Kreiel 12, Wintelre

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPBKreiel120055

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3. Doel	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan	5
1.5. Ruimtelijke en functionele structuur	6
1.6. Leeswijzer.....	7
2. Het initiatief	8
2.1. Beschrijving bestaande situatie	8
2.2. Beschrijving gewenste situatie.....	8
2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime.....	9
3. Beleidskaders	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte	12
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2. Provinciaal beleid.....	13
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).....	13
3.2.2. Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2017).....	14
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.3.1. Structuurvisie 2011	16
3.3.2. Landschapsonwikkelingsplan.....	17
3.3.3. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.....	18
4. Milieuaspecten.....	20
4.1. Bedrijven en milieuzonering	20
4.2. Bodem	20
4.3. Externe veiligheid.....	20
4.4. Geluid	22
4.4.1. Verkeerslawaaai.....	22
4.4.2. Industrielawaai.....	22
4.5. Geur.....	23

4.6.	Luchtkwaliteit.....	25
4.7.	Water	26
4.8.	Bescherming grondwater.....	26
5.	Omgevingsaspecten	28
5.1.	Natuur en ecologie.....	28
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	29
5.3.	Technische infrastructuur	30
6.	Juridische planopzet.....	32
6.1.	Inleiding.....	32
6.2.	Algemene toelichting verbeelding	32
6.3.	Algemene toelichting regels	32
6.4.	Toelichting bestemmingen	32
6.4.1.	“Wonen”	32
6.4.2.	Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”.....	32
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1.	Financiële uitvoerbaarheid	34
7.2.	Grondexploitatie	34
8.	Procedure.....	35

Bijlagen:

1. Raadbesluit en -voorstel 29-9-2015 aanwijzing cultuurhistorisch waardevolle boerderijen
2. Onderzoek Geurbelasting
3. Onderzoek Luchtkwaliteit
4. Quicksan Flora en Fauna, d.d. 11-11-2016, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding*

De heer en mevrouw Bartels zijn eigenaar van het perceel Kreiel 12 te Wintelre. Daarop is een langgevelboerderij aanwezig met enkele bijgebouwen. Op het perceel is 150 jaar geleden door de voorouders van de familie Bartels een agrarisch bedrijf gesticht en zijn bedrijfsgebouwen opgericht. De heer en mevrouw Bartels hebben het perceel in 1985 in eigendom verworven en hebben het agrarische bedrijf sedertdien hobbymatig voortgezet. Dat agrarische bedrijf is in 2009 beëindigd. De daartoe strekkende milieuvergunning is ingetrokken. Sinds die tijd is het perceel in gebruik voor wonen en is daar in het voormalige stalgedeelte een atelier gevestigd. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is aan het perceel dan ook de bestemming “Wonen” toegekend. De woonboerderij betreft thans dus een burgerwoning. De langgevelboerderij is via een raadsbesluit als cultuurhistorisch waardevolle boerderij aangewezen. In de eerstvolgende wijziging van de gemeentelijke erfgoedkaart wordt deze wijziging opgenomen.

In de bestemming “Wonen” is in artikel 20.9.1 van het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

Initiatiefnemers willen hun kwaliteit van leven in de toekomst handhaven bij voorkeur op de huidige locatie. Het perceel is sinds jaar en dag in eigendom van de familie Bartels en er is daardoor een emotionele band met het perceel. Initiatiefnemers willen daarom graag op die plek blijven wonen, maar in de toekomst is het niet haalbaar om het volledige pand te gebruiken en te onderhouden, aangezien het pand te groot is voor twee personen op leeftijd. Door het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen is zowel de toekomst van initiatiefnemers op hun perceel gegarandeerd, als wel het onderhoud aan de langgevelboerderij en daarmee het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

1.2. *Ligging en begrenzing van het plangebied*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Eersel. Het ligt op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer van de bebouwde kom van de kern Wintelre. Ten noorden van de projectlocatie is op 1,4 kilometer afstand de Oirschotse Heide gelegen. Ten zuiden op een afstand van circa 1,4 kilometer is een deel van het Natura 2000-gebied Kempenland-west, Groot en Klein Meer, gelegen. De projectlocatie bevindt zich aan de doodlopende weg Kreiel. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie O, nummer 62. De projectlocatie betreft slechts het vlak waaraan ingevolge het bestemmingsplan buitengebied de bestemming “Wonen” is gegeven.

In de directe omgeving van het perceel zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op de Kreiel 10 is een veehouderij aanwezig, waar ongeveer 370 dieren worden gehouden, bestaande uit melkvee en jongvee. Op de Kreiel 14 is een intensieve varkenshouderij gevestigd. Verder zijn in de omgeving nog enkele andere agrarische bedrijven gevestigd.

De woning die gesplitst wordt, is momenteel in gebruik als woning van initiatiefnemers. Het deel van de woning waarin na realisering van het initiatief een tweede woning komt, is thans in gebruik als atelierruimte. Daarnaast bevinden zich op het perceel enkele voormalige bedrijfsgebouwen, die thans in gebruik zijn als bijgebouwen bij de woning. Na realisering van het initiatief zullen die gebouwen gaan functioneren als bijgebouwen bij de twee woningen. Hierna is een uitsnede van de luchtfoto ter hoogte van de projectlocatie opgenomen.



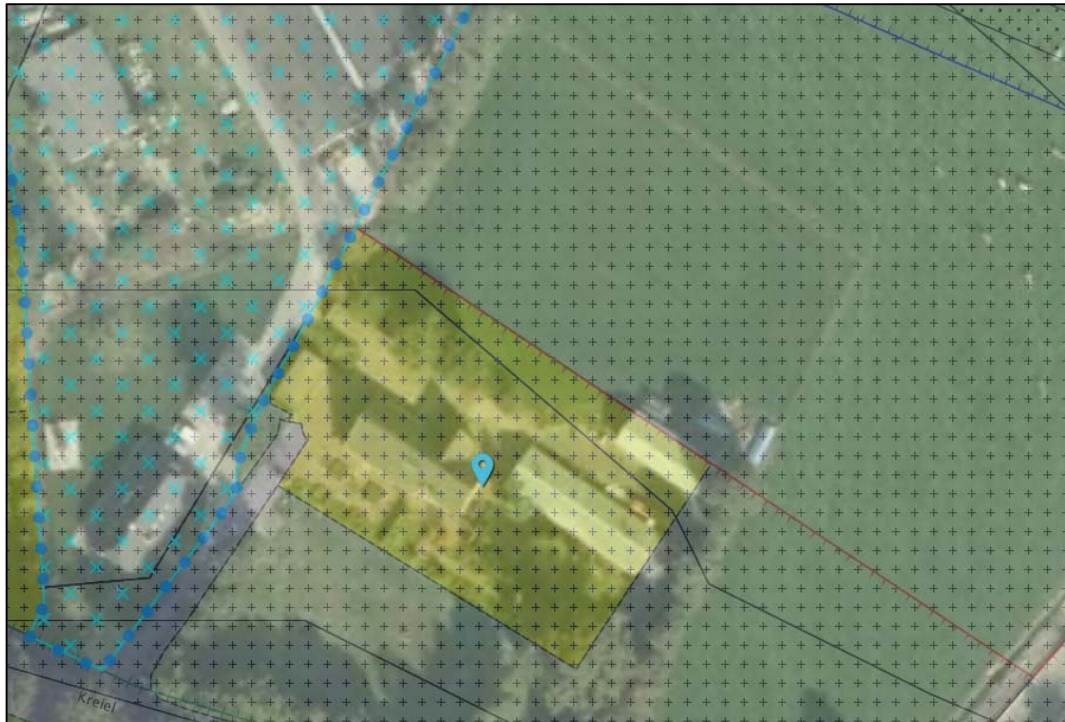
Figuur 1 Uitsnede luchtfoto plangebied Kreiel 12

1.3. **Doel**

Het doel van het initiatief is om te komen tot een splitsing van de langgevelboerderij in twee woningen. De inhoud van de boerderij in haar huidige verschijningsvorm is 1.160 m³. Na realisering van de splitsing ontstaan er twee woningen met een grondoppervlakte van 110 m² (westelijk gelegen woning) en een van 153 m². De splitsing wordt met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk gemaakt. Na de realisering van de splitsing ontstaan twee percelen. De exacte kadastrale verdeling van het omliggende perceel is thans nog niet bekend. Die wordt later bepaald. Voor het perceel dient de bestemming “Wonen” gehandhaafd te worden. De agrarische bestemming zoals die is gegeven aan de grond achter de woning blijft gehandhaafd en dit deel van het perceel zal in gebruik blijven als weiland. Ook de specifieke aanduiding voor opslag en een dierenpension dient gehandhaafd te blijven.

1.4. **Vigerend bestemmingsplan**

Het perceel ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied”, dat op 3 april 2012 gewijzigd is vastgesteld en op 20 maart 2013 onherroepelijk is geworden. De projectlocatie heeft daarin de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”. Ook is er een specifieke aanduiding aan het perceel toegekend, die opslag en een dierenpension op het perceel toelaat. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied", perceel Kreiel 12

Binnen de kaders van dat bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning te splitsen. Daarvoor dient eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld. Dat wijzigingsplan vindt zijn grondslag in artikel 20.9.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Het initiatief wordt in paragraaf 2.3 getoetst aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het gebruik van die wijzigingsbevoegdheid.

De omliggende gronden hebben veelal een agrarische bestemming of een woonbestemming. Voor het perceel Kreiel 14 is op 27 augustus 2014 een projectafwijkingbesluit vastgesteld voor het verplaatsen en uitbreiden van een intensieve veehouderij van Middelbeers naar dat perceel. Voor het realiseren van die bedrijfsbebouwing in de vorm van een stal is het bovendien noodzakelijk geweest om de vorm van het bouwvlak te veranderen. Dit projectbesluit is thans onherroepelijk. Op de effecten van deze ontwikkeling voor onderhavig initiatief, wordt later teruggekomen.

1.5. Ruimtelijke en functionele structuur

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Kreiel 12 te Wintelre. De Kreiel is een plattelandsweg die onderdeel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de kern Wintelre.

Ten noordwesten van de kern van Wintelre ligt de bebouwingsconcentratie Kreiel. Het betreft een smalle weg met lintbebouwing aan weerszijden van de weg met enkele doorzichten naar het achterliggende gebied. De weg Kreiel vormt een aftakking van de Oostelbeersedijk die de verbindingsweg vormt tussen Wintelre en de kern Oostelbeers van de naburige gemeente Oirschot. Ten westen van de bebouwingsconcentratie is het bos- en natuurgebied Buikheide gelegen evenals de kwetsbare drinkwaterwinning. Wat verder in noordelijke richting bevindt zich het bos- en natuurgebied van de Oirschotse heide, met het militair oefenterrein (COT). Er komen veel lanen, singels, houtwallen en bospercelen voor, wat het geheel een groene uitstraling geeft. Tezamen met het kleinschalige karakter van het gebied kan men ter plekke

spreken van een coulisselandschap. Daarnaast sieren enkele fraaie boerderijen het bebouwingscluster op, waardoor er een karakteristieke sfeer heerst.

Het betreft een bebouwingsconcentratie, die bestaat uit een 15-tal burgerwoningen en een 8-tal agrarische bedrijven (waarvan 4 intensieve veehouderijbedrijven). Daarnaast bevindt zich in het gebied nog een mini-camping, een recreatiebedrijf (groepsaccommodatie) en een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een constructiebedrijf. De functie wonen wordt steeds dominanter, waar dat voorheen voornamelijk agrarisch was.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven en vindt een toetsing plaats aan van het initiatief aan het vigerende planologische regime. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de uitvoerbaarheid.

2. Het initiatief

2.1. *Beschrijving bestaande situatie*

In de bestaande situatie is op het perceel Kreiel 12 één woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Die bijgebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Thans worden die gebruikt ten behoeve van de woonfunctie en voor opslag. De bestaande situatie is weergegeven op de hierna opgenomen luchtfoto.

Thans is aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig c.q. vergund:

- Een loods van 120 m²;
- Een voormalige varkensstal van 241 m²;
- Een nachtverblijf voor dieren van 40 m²;
- Een schaphok van 25 m² (vergund maar nog niet gerealiseerd).

In totaal is aan vrijstaande gebouwen dus aanwezig 426 m². Daarnaast is een vergunningvrije carport aanwezig van 50 m².



Figuur 3 Huidige situatie perceel Kreiel 12

2.2. *Beschrijving gewenste situatie*

In de nieuwe situatie wordt aan het perceel één woning toegevoegd door middel van het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee woningen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen, voor zover die overtuilig zijn, worden gesloopt. Een en ander met inachtneming van de bonussloopregeling als opgenomen in artikel 20.4.1 van bestemmingsplan “Buitengebied”.

Hierna is een impressie opgenomen van de gewenste situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat daarop de thans bestaande bijgebouwen nog zijn weergegeven.



Figuur 4 Impressie van de gewenste situatie

2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime

De projectlocatie ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied” en is bestemd tot “wonen”. Het is binnen die bestemming niet mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief. Wel is in artikel 20.9 van dat bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, die het mogelijk maakt een cultuurhistorisch waardevolle boerderij te splitsen. Aan die mogelijkheid zijn een aantal voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan.

Dat zijn de volgende:

- a. Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" of bij (voormalige) (woon)boerderijen;

Toelichting:

Aan deze eis wordt voldaan. De langgevelboerderij is bij raadsbesluit van 29 september 2015 (toegevoegd als bijlage 1) aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. De erfgoedkaart dient hierop nog te worden aangepast. Dat zal met de eerstvolgende aanpassing gebeuren. In dit bestemmingsplan is nog de mogelijkheid opgenomen om daarnaast voormalige woonboerderijen te splitsen, doch die regeling is niet langer in overeenstemming met de geldende Verordening Ruimte.

Op de verbeelding is de aanduiding “Cultuurhistorisch waardevol” opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld op 3 april 2012, ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle panden zijn overeenkomstig van toepassing. Dit houdt in dat het pand niet gesloopt mag worden, zolang de cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook

kunnen vanuit oogpunt van welstand nadere eisen gesteld worden. Verbouwingen zijn mogelijk indien deze de bestaande waarden niet aantasten of juist versterken.

b. Splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt.

Toelichting:

De huidige inhoud bedraagt 1160 m³, zodat ruimschoots aan die eis wordt voldaan.

c. De bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied secundair".

Toelichting:

Het gebied is in het bestemmingsplan aangeduid als verwevingsgebied, zodat aan deze eis wordt voldaan.

d. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot.

Toelichting:

De woonboerderij zal qua maatvoering niet worden vergroot. Het huidige boerderijlichaam biedt voldoende ruimte voor de realisering van twee woningen binnen de bestaande buitenmuren.

e. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.

Toelichting:

De verschijningsvorm van de woonboerderij blijft ongewijzigd.

f. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd.

Toelichting:

De situering blijft ongewijzigd. Er wordt niet gebouwd ten behoeve van het initiatief.

g. Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst.

Toelichting:

Het initiatief bestaat uit het realiseren van een splitsing waardoor 2 woningen ontstaan.

h. De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning.

Toelichting:

Overtollige bebouwing zal worden gesloopt, binnen de kaders van de regels van het bestemmingsplan, waaronder de sloopbonusregeling.

i. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

Toelichting:

De situering van de woning ten opzichte van gezoneerde wegen in het kader van de Wet geluidhinder is zodanig dat aan die eis wordt voldaan. Bedrijven in de omgeving veroorzaken geen zodanige geluidhinder dat die een belemmering voor het initiatief vormen.

j. Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.

Toelichting:

Aan deze eis wordt voldaan. Dit aspect zal in paragraaf 4.5 nog nader worden toegelicht.

k. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Toelichting:

Er is door de toename met één woning nauwelijks sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking. De huidige ontsluiting voldoet ruimschoots, ook als één woning wordt toegevoegd.

l. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Toelichting:

In de huidige situatie is de woning al gelegen tussen het groen, zodat de landschappelijke inpassing al heeft plaatsgevonden.

m. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Toelichting:

Dit aspect zal specifiek aan de orde komen in hoofdstuk 4 en in het bijzonder paragraaf 4.5.

n. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

Toelichting:

Dit aspect wordt expliciet behandeld in de paragrafen 4.4.2 en 4.5.

3. Beleidskaders

De voorgenen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

3.1. *Rijksbeleid*

3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

Toetsing initiatief

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief

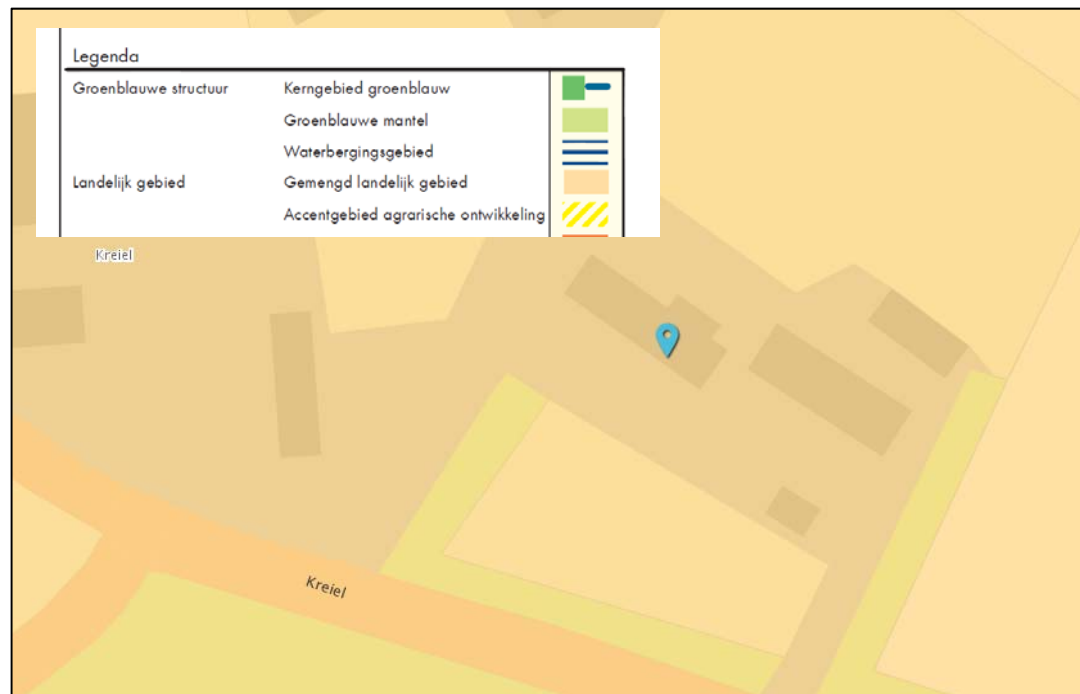
Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op het planvoornemen.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 1-1-2017).

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de SVRO is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied. Hierna is een uitsnede van de structurenkaart opgenomen.



Figuur 5 Uitsnede structurenkaart SVRO Kreiel 12

Zoals te zien is in figuur 5, heeft onderhavige projectlocatie de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' op de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Toetsing initiatief

Onderhavig initiatief past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2017)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Ter uitvoering daarvan hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (VR) vastgesteld. Op 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten de VR gewijzigd vastgesteld en deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'Bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur)', 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend en sluiten elkaar uit. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied', zoals op de onderstaande figuur te zien is.



Figuur 6 Uitsnede verbeelding VR 2014 projectlocatie

Ten aanzien van het onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd dienen te worden in het kader van toetsing aan de VR. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Tevens dient getoetst te worden aan artikel 7.7, welke onder andere regels voor woningsplitsing bevat.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit neergelegd. Het doel van de zorgplicht is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en dat een uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaats vinden. Onderhavige initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats, zodat aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

Bovendien moet een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Dat uitgangspunt komt tot uitdrukking in de bestemmingsregels.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten, waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving.

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande, cultuurhistorisch waardevolle, langgevelboerderij. De omvang van de ontwikkeling beperkt zich dus tot een functiewijziging van een deel van de reeds bestaande bebouwing. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in de voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het initiatief heeft geen invloed op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. Er wordt per saldo slechts één woning toegevoegd op een perceel dat reeds ontsloten is. De aanwezige infrastructuur rondom de locatie beschikt over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het vervoer afkomstig van en naar de beoogde woning.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Van het initiatief maakt nieuwbouw geen deel uit. Integendeel, de splitsing moet bewerkstelligen dat het onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ook voor de toekomst verzekerd is. Dat is in lijn met de uitgangspunten uit de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap”, zoals die door de provincie op 1 november 2011 is vastgesteld.

Artikel 7.7 Verordening ruimte: Wonen

In artikel 7.7, derde lid, onder b is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dat is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a VR (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Met de heemkundekringen is overleg gevoerd over de authentieke waarden van deze oude (langgevel)boerderijen. Hierbij is gebleken dat er aanleiding is de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol” te geven aan dit pand. Onderhavige woonboerderij is dus aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Onder andere is beargumenteerd dat de woonboerderij authentieke waarden heeft en beeldbepalend is voor de weg waaraan deze is gelegen. Hieruit blijkt derhalve dat de langgevelboerderij aan de Kreiel 12 cultuurhistorisch waardevol is. Door woningsplitsing kan een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan het gebouw waardoor de cultuurhistorische waarden behouden blijft.

3.3. Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het, met het initiatief verband houdende, gemeentelijke beleid uiteengezet. Voor de gemeente Eersel zijn de structuurvisie, de gebiedsvisie, bebouwingsconcentraties en het landschapsontwikkelingsplan relevant.

3.3.1. Structuurvisie 2011

De structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel is op 3 april 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel. Het doel van deze structuurvisie is om de sectorale visies zoals plannen ten aanzien van landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen en de gebiedsvisie, bebouwingsconcentraties met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte bij deze visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Het gewenste ruimtelijk beleid wordt hiermee gevormd voor onder andere de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

De ruimtelijke visie op Eersel is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor de kernen en de Gebiedsvisie, bebouwingsconcentraties voor het buitengebied. Hierin wordt het bestaande landschap beschreven, gevolgd door een visie op de toekomstige ontwikkelingen en een beschrijving van de projecten en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het landschap en de bebouwingsstructuur van de gemeente Eersel beschreven. In de ruimtelijke visie van de gemeente Eersel, op basis van de bestaande beleidsdocumenten, wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties.



Figuur 7 Uitsnede Kreiel 12 Kaartbeeld Structuurvisie 2011

Zoals blijkt uit figuur 7 is onderhavige projectlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hiervoor vormt het beleidsstuk 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

3.3.2. Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is vastgesteld op 15 mei 2007. Het is beleid waarin zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten zijn opgenomen. Doelstelling is om hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Het LOP maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie 2011.

Het LOP werkt met een indeling in landschapstypen. Dat zijn: oude cultuurgronden, beekdallandschap en heideontginningslandschap. Ook is Eersel verdeeld in 12 deelgebieden.



Figuur 8 Uitsnede verbeelding landschapsontwikkelingsplan

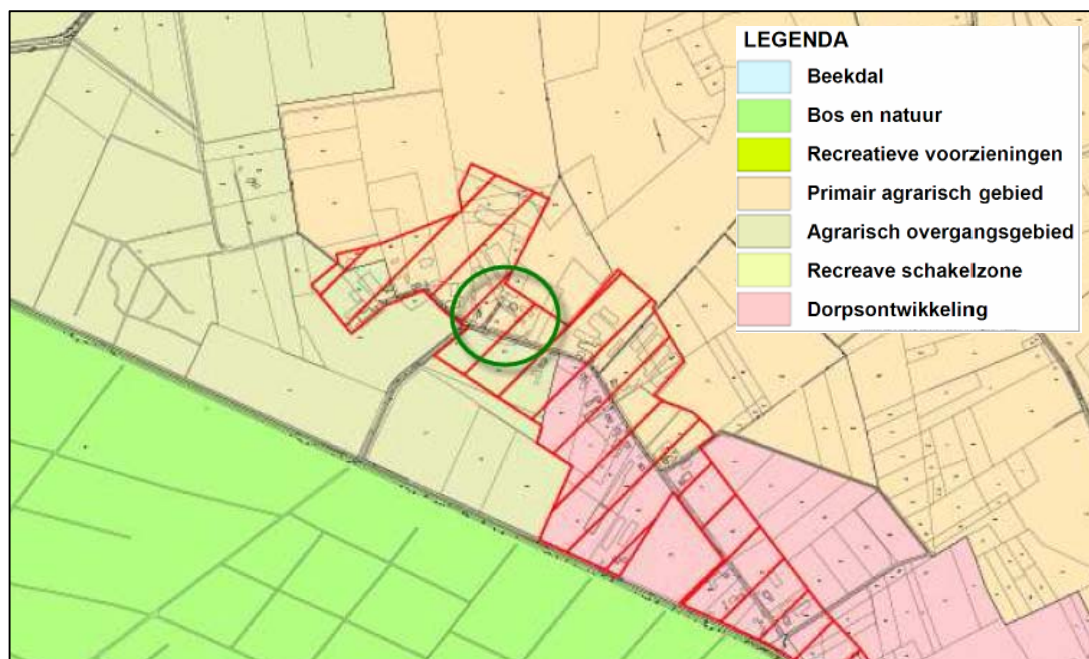
Zoals uit bovenstaande figuur blijkt, valt de projectlocatie in het type “oude cultuurgronden”. De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden. Deze wordt bepaald door kleine percelen, gebogen vormen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplanting en kleinschalige bosjes).

3.3.3. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

In het buitengebied spelen grote veranderingen. De landbouw neemt veelal een minder prominente plaats in. Hierdoor is de behoefte om nieuwe economische activiteiten te ontwikkelen in het buitengebied groot. Tevens is er de behoefte om in het aantrekkelijke landelijke gebied te wonen. In bebouwingsconcentraties worden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden dan daarbuiten. In augustus 2011 heeft de gemeenteraad de “Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties” vastgesteld. Deze gebiedsvisie maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie 2011. In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is het gemeentelijk beleid verwoord voor de kernrandzones, bebouwingslinten en -concentraties zoals deze zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied. Voor deze gebieden krijgt de visie de status van structuurplan, op basis waarvan de gemeente planologische procedures kan opstarten.

In de gebiedsvisie worden eisen en voorwaarden gesteld aan nieuwe projecten. Er is een onderscheid in algemene eisen en randvoorwaarden, maar er zijn ook specifieke, gebiedsgerichte eisen en randvoorwaarden.

In de structuurschets wordt een integrale structuurvisie op het gehele buitengebied gegeven.



Figuur 9 Uitsnede structuurschets gemeente Eersel

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de projectlocatie is gelegen in “Primair agrarisch gebied”. Hier wordt maximaal de ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling, met name aan niet grondgebonden landbouw. Wonen is binnen dat gebiedstype in beginsel onwenselijk.

In de nabije omgeving van de projectlocatie is gebied gelegen dat in de gebiedsvisie is geduïd als “Dorpsontwikkeling”. Het zuidwestelijk deel van de Kreiel is geduïd als “Agrarisch overgangsgebied”. In deel 2 van de gebiedsvisie wordt specifiek ingegaan op de bebouwingsconcentratie Kreiel.

In de omgeving van de projectlocatie zijn een 15-tal burgerwoningen (op 2 locaties wordt aan huis een kleinschalige nevenactiviteit ontplooid, te weten een dierenpension en een minicamping) en een 8-tal agrarische bedrijven (waarvan 4 intensieve veehouderijbedrijven) aanwezig. Daarnaast bevindt zich in het cluster nog een recreatiebedrijf (groepsaccommodatie) en een overig niet-agrarisch bedrijf (constructiebedrijf). Het betreft dus een omgeving met diverse functies. De nabijheid van bos- en natuurgebieden leidt tot een knelpunt voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van de nog aanwezige agrarische bedrijven.

De aanwezige langgevelboerderij is één van de 15 burgerwoningen die aanwezig zijn op de Kreiel. Het perceel is reeds bestemd als “Wonen”. Er wordt per saldo één woning toegevoegd door middel van splitsing. Nu de aanwezigheid van de bos- en natuurgebieden een beletsel vormen voor de verdere ontwikkeling van de agrarische bedrijven, bestaat er aanleiding om ook binnen het gebiedstype “Primair agrarisch gebied” andere functies toe te laten. Het wonen is in primair agrarisch gebied niet gewenst vanuit het gemeentelijk beleid, doch is binnen die zone die functie wel denkbaar, omdat die de gebiedswaarden en doelstellingen ook niet frustreren. Daarnaast is het zo dat het splitsen van de woning op zichzelf geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

4. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

4.1. *Bedrijven en milieuzonering*

De VNG heeft de Brochure Bedrijven- en milieuzonering opgesteld. Die brochure is een hulpmiddel voor milieuzonering in ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gebouwd worden. Het ruimtelijk scheiden van functies heeft twee doelen. Enerzijds om hinder en gevaar voor woningen zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen en anderzijds om bedrijven zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam, binnen aanvaardbare voorwaarden te kunnen uitoefenen. Daarvoor zijn in de brochure aan de verschillende bedrijfsactiviteiten milieucategorieën toegekend. De milieucategorie wordt daarnaast ontleend aan de oppervlakte waarop de activiteit wordt geëxploiteerd. Aan de milieucategorieën zijn richtafstanden verbonden. Die richtafstanden zijn afhankelijk van het gebiedstype dat voor het gebied het meest gepast is. Er zijn twee omgevingstypen, te weten rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Bij de gebiedstypering gemengd gebied, mag de richtafstand worden verlaagd met één afstandstap.

In de nabijheid van het perceel zijn binnen de relevante richtafstanden volgens de brochure geen andere dan agrarische bedrijven gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt een ander toetsingskader dan bedrijven- en milieuzonering. Daarop wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan.

Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom geen beletsel om het initiatief te realiseren.

4.2. *Bodem*

Het initiatief bestaat uit het splitsen van een boerderij. Daarvoor zijn alleen in pandige verbouwingsactiviteiten noodzakelijk en er vindt geen nieuw bodembeslag plaats. Deswege heeft het initiatief geen gevolgen voor de bodem.

4.3. *Externe veiligheid*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Hierna is een uitsnede van de Risicokaart Nederland opgenomen.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart Nederland projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, loopt nabij het perceel een buisleiding. Die is als stippellijn zichtbaar op bovenstaande figuur. Deze dient voor het transport van kerosine en leidt naar het op enkele kilometers van de projectlocatie gelegen vliegveld Eindhoven Airport. De buisleiding ligt op een afstand van ruim 100 meter van de projectlocatie. Gelet op de veiligheidszone zoals die is geduid op de verbeelding van bestemmingsplan "Buitengebied" vormt die leiding geen belemmering voor het initiatief.

4.4. Geluid

4.4.1. Verkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen.

In termen van de Wet geluidhinder kan de locatie worden aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Ter plaatse geldt een rijsnelheid van maximaal 60 km/h. Het initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij. Het betreft een nieuwe situatie op grond van artikel 76, eerste lid van de Wet geluidhinder. Het aantal geluidgehinderden neemt toe, als gevolg van het toevoegen van een woning aan het perceel.

Nu het aantal geluidgehinderden toeneemt binnen de zone van een weg betekent dat, dat hierop niet de regeling en normstelling voor "bestaande situaties" maar van "nieuwe situaties" van toepassing is.

Weliswaar wijzigt de situering van de te splitsen woning niet, maar vanuit akoestisch oogpunt is het relevant dat het aantal woningen wel toeneemt. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB op de gevel van een woning.

Gelet op de geldende rijsnelheid van 60 km/h en de zeer beperkte verkeersintensiteit mag worden aangenomen dat wordt voldaan aan de geldende normstelling. Behalve de beperkte verkeersintensiteit speelt daarbij tevens dat de langgevelboerderij is gelegen op een afstand van ten minste 50 meter ten opzichte van de as van de weg.

4.4.2. Industrielawaai

Voor wat betreft de geluidsimplicaties vanwege de omliggende bedrijven is vooral de bedrijvigheid op het perceel Kreiel 14 relevant. Voor dat bedrijf is bij besluit, verzonden 27 augustus 2014, een vergunning verleend in het kader van de Wabo voor het uitbreiden van het vleesvarkensbedrijf. In het kader van die aanvraag voor vergunning is een akoestisch rapport overlegd. In dat rapport zijn de gevolgen beschreven van de activiteiten van dat bedrijf op de omliggende woningen, waaronder Kreiel 12.

De gemeente Eersel heeft een Nota gebiedsgericht geluidbeleid vastgesteld op 16 december 2008. De inrichting ligt in een agrarisch gebied, waarvoor de volgende grenswaarden gelden:

- 45 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
- 35 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de activiteiten binnen die inrichting op de gevels van de woning Kreiel 12 voldoet aan de geldende normstelling. In de milieuvergunning is voorts een voorschrift opgenomen dat verhindert dat vleesvarkens in de nacht worden afgevoerd, waarmee ook wordt voldaan aan de maximale geluidsniveau's.

De overige bedrijven in de omgeving leveren geen relevante geluidsbelasting op de woning Kreiel 12.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woning, beoordeeld vanuit het aspect geluidhinder, sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de veehouderijen. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom.

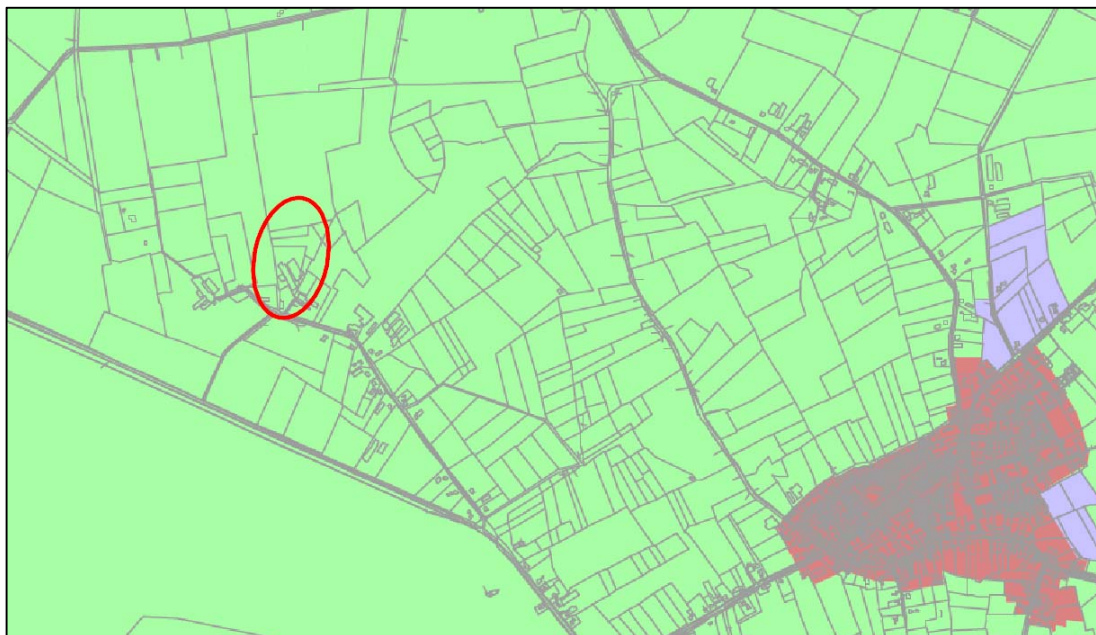
Hierna wordt ingegaan op geur als voorgrondbelasting vanwege de inrichting Kreiel 14-14a. Deze voorgrondbelasting is maatgevend voor de woning Kreiel 12. Voorts wordt daarna nog gekeken naar de overige veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie.

De locatie aan de Kreiel 14-14a te Wintelre is gelegen binnen een concentratiegebied. Derhalve gelden op grond van de Wgv de wettelijke normen van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Eersel heeft op 29 september 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld, welke in werking is getreden op 9 oktober 2015. Middels deze geurverordening zijn de plangebieden voor het Buitengebied (Gebied B) aangewezen, waarvoor een afwijkende geurnorm van $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt.

Voor toetsing van de geurbelasting (voorgrond) gelden derhalve de wettelijke normen van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (rood op onderstaande afbeelding) en $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (groen weergegeven op onderstaande afbeelding).

In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart behorende bij de geurverordening van de gemeente Eersel. Hierop zijn onderscheiden plangebieden weergegeven.



Figuur 11 Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij

Zoals blijkt uit de bovenstaande afbeelding, is de projectlocatie gelegen in Gebied B. Deswege geldt de norm van 10 ou_E/m³ als voorgrondbelasting. Voor de inrichting Kreiel 14-14a is bij besluit verzonden 27 augustus 2014 een omgevingsvergunning voor milieu verleend. Uit de stukken behorende bij de aanvraag blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de woning Kreiel 12 voortvloeiend uit die vergunning 9,7 ou_E/m³ bedraagt. Op grond van de daaraan voorafgaande vergunning bedroeg de geurbelasting nog 10,7 ou_E/m³ zodat die nieuwe vergunning per saldo voor een verbetering van de geursituatie heft zorggedragen. Dat is ook logisch verklaarbaar uit het feit dat een nieuwe stal is gebouwd op grotere afstand van die woning en voorts een dichtbijgelegen stal buiten gebruik is gesteld. Tot slot zijn verdergaande geurreducerende maatregelen genomen. De situatie voldoet daarmee aan de normstelling voor wat betreft de voorgrondbelasting.

Nu op het perceel door middel van splitsing een woning wordt toegevoegd, moet daarnaast worden onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij speelt de achtergrondbelasting een rol. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Bij de berekening van de achtergrondbelasting zijn alle omliggende veehouderijen binnen een straal van 4 kilometer rondom de projectlocatie meegenomen. Voor deze berekening zijn de bestandsgegevens van het Web-BVB van de gemeente Eersel, Oirschot en Veldhoven d.d. 5 december 2013 gebruikt. Een klein gedeelte van de gemeente Eindhoven is ook binnen een afstand van 4 kilometer rondom de projectlocatie gelegen. In dit gedeelte zijn echter geen veehouderijen gelegen, waardoor de Web-BVB-bestandsgegevens van Eindhoven niet in de berekening zijn meegenomen. In de berekening is daarnaast de gewenste ontwikkeling meegenomen van de veehouderij gevestigd op de Kreiel 8b.

Uit die berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning Kreiel 12, rekening houdend met de genoemde uitgangspunten 9,241 ou_E/m³ bedraagt.

De gemeente Eersel heeft in 2015 een nieuwe gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij opgesteld. Deze dient onder meer ter onderbouwing van de nieuwe geurverordening die in september 2015 is vastgesteld. In de gebiedsvisie is een tabel 3.1 opgenomen waarin een relatie wordt gelegd tussen het percentage geurgehinderden en de voorgrond- en achtergrondbelasting voor een concentratiegebied.

Milieukwaliteit	Kans op geurhinder (%)	voorgrondbelasting ou _E /m ³	achtergrondbelasting ou _E /m ³
zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3
goed	5 – 10	1,5 - 3,7	3 - 7
redelijk goed	10 – 15	3,7 - 6,5	7 - 13
matig	15 – 20	6,5 - 10	13 - 20
tamelijk slecht	20 – 25	10 - 14	20 - 28
slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38
zeer slecht	30 – 35	19 - 25	38 - 50
extreem slecht	> 35	> 25	> 50

In deze gebiedsvisie zijn ook streefwaarden opgenomen voor de achtergrondbelasting. Er wordt gestreefd naar een maximale achtergrondbelasting van 10 ou_E/m³ voor de bebouwde kom en een maximale achtergrondbelasting van 20 ou_E/m³ voor het buitengebied, niet zijnde landbouwonwikkelingsgebied. Aan de hand van de bovenstaande tabel kan het woon- en leefklimaat op de projectlocatie vanuit de achtergrondbelasting als matig doch gelet op de streefwaarden wel aanvaardbaar.

Als bijlage 2 bij deze toelichting is het rapport geurhinder opgenomen waaruit deze resultaten zijn afgeleid (genaamd: Bijlage 8: Onderzoek geurbelasting).

4.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen. Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van één woning is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien die woning niet in betekenende mate bijdraagt.

Agrarische bedrijven en met name veehouderijen dragen bij aan de verspreiding van PM₁₀. Daarom moet bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in de omgeving van bestaande agrarische bedrijven worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. In het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het naastgelegen agrarisch bedrijf is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Daarbij is ook de beoogde woningsplitsing aan Kreiel 12 meegenomen. In dat onderzoek is de woning aangeduid met rekenpunt 1 en de tuin met rekenpunt 2. Uit dat onderzoek is het onderstaande overzicht ontleend. Daaruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie. Ook het aantal overschrijdingsdagen van ten hoogste 35 per jaar wordt ruimschoots onderschreden. Het volledige onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

<i>Tabel: Rekenresultaten beoogde bedrijfsopzet (exclusief zeezoutcorrectie)</i>				
			Jaargemiddelde concentratie	Overschrijdingsdagen
Toetsingswaarde			40 µg/m ³	50 µg/m ³
Rekenpunt	X	Y		35 dagen
1	149856	384428	24,40	14,3
2	149857	384441	24,41	14,3

Figuur 12 rekenresultaten onderzoek luchtkwaliteit veroorzaakt door veehouderij Kreiel 14

4.7. Water

Het aspect water is alleen van belang als er sprake is van nieuwe bebouwing. Dit initiatief betreft een splitsing van een boerderij en deswege wordt de bestaande bebouwing in pandig gewijzigd. Er treden daarom geen veranderingen op in het verhard oppervlak, zodat een watertoets achterwege kan blijven.

4.8. Bescherming grondwater

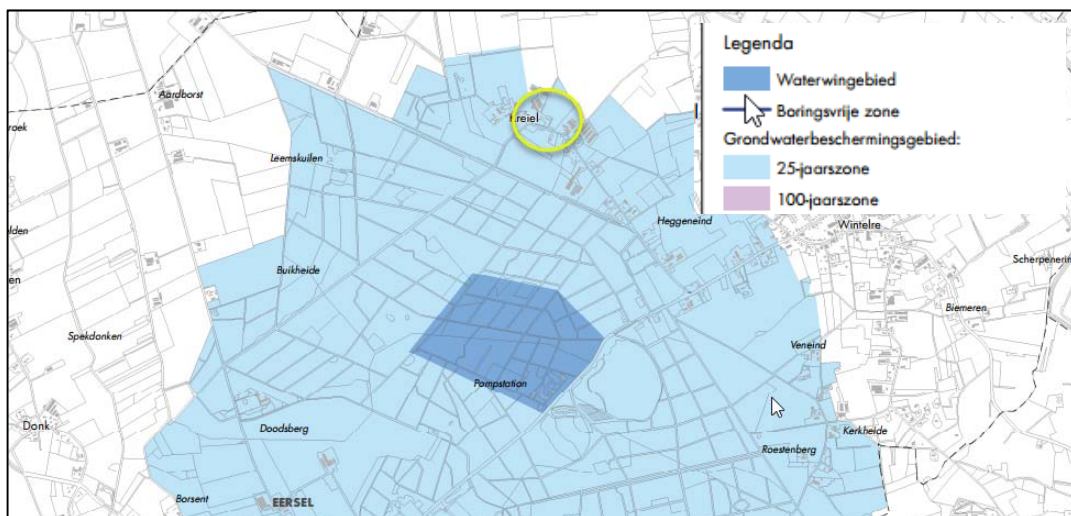
Het drinkwater in Noord-Brabant wordt gewonnen uit grondwater. Brabant Water pompt dit grondwater op in de waterwingebieden. De projectlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de waterwinning in Vessem.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de aanduiding "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied" en daarmee geldt als aanvullend doel de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Om de locaties waar grondwater gewonnen wordt als bron voor drinkwater, schoon te houden en te beschermen tegen verontreinigingen heeft de provincie beschermingszones vastgelegd. Aan de hand van de geohydrologische opbouw, de diepte van de onttrekkingen en de nabijheid van de winputten is hierbij onderscheid gemaakt in:

- waterwingebieden;
- grondwaterbeschermingsgebieden (zeer kwetsbaar en kwetsbaar);
- boringsvrije zones.

De waterwingebieden zijn de zones direct rondom de winputten (60-dagen zone). De grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil rond het waterwingebied. Op basis van geohydrologische opbouw van de ondergrond zijn er kwetsbare en zeer kwetsbare grondwaterbeschermingsgebieden te onderscheiden. Voor de kwetsbare grondwaterbeschermingsgebieden is een 25-jaarszone begrensd. In de zeer kwetsbare grondwaterbeschermingsgebieden (waar beschermende kleilagen ontbreken) is de 25-jaarszone bovendien omgeven door een 100-jaarszone. Bij boringsvrije zones bevindt zich in de ondergrond een aaneengesloten slecht doordringbare kleilaag. Deze gebieden zijn minder kwetsbaar voor verontreinigingen en aantastingen dan grondwaterbeschermingsgebieden. Hier gelden ook minder strenge regels.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van kaart behorende bij de Provinciale Milieuverordening waarop de begrenzing van de beschermingszone is aangegeven. Daaruit blijkt dat de locatie is gelegen binnen de 25-jaarszone.



Figuur 13 afdruk kaart grondwaterbeschermingsgebied Vessem uit Provinciale Milieuverordening

In paragraaf 5.1.3 van de Provinciale milieuverordening zijn regels opgenomen voor grondwaterbeschermingsgebieden. Die richten zich primair tot bedrijfsmatige activiteiten binnen inrichtingen. In artikel 5.1.3.4 zijn regels opgenomen voor activiteiten buiten inrichtingen. Op grond daarvan is het in een grondwaterbeschermingsgebied verboden boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, of buiten gebruik te stellen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld.

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op een gebruikswijziging van een reeds bestaand gebouw. Er worden geen aanvullende bouwactiviteiten in de grond uitgevoerd en er worden ook geen boorputten gerealiseerd.

Het initiatief is derhalve niet van invloed op de grondwaterbescherming.

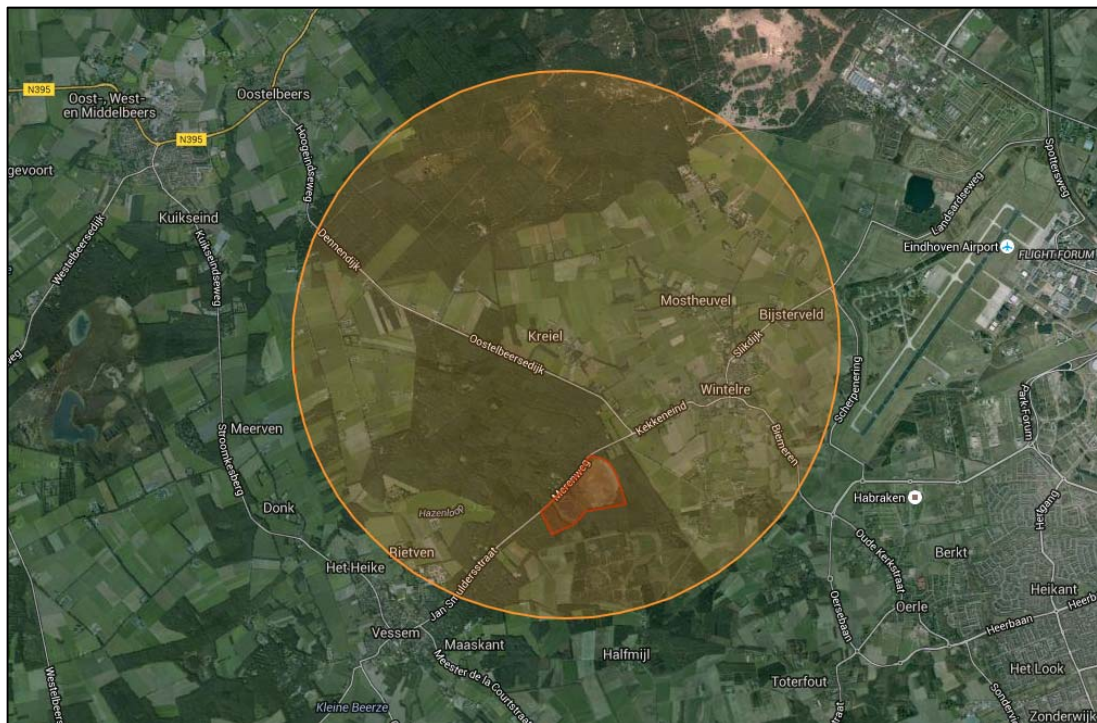
5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

5.1. *Natuur en ecologie*

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Hierna is een uitsnede van de Natura 2000 gebiedenkaart opgenomen.



Figuur 14 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden

Zoals blijkt uit de bovenstaande figuur, ligt er binnen een straal van 3 kilometer vanaf de projectlocatie een Natura 2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft Grootmeer. Dit gebied maakt deel uit van het Natura 2000 gebied Kempenland West. Het Natura 2000-gebied Kempenland-West omvat restanten van het eertijds uitgestrekte heidelandschap in Midden-Brabant. Van west naar oost gaat het om de Roversse Heide en het ven Papschot, een aaneengesloten gebied vanaf de Reusel bij de landgoederen Wellenseind en De Utrecht via de Mispelende en Netterselsche Heide tot en met de Landschotsche Heide, en ten slotte het Klein en Groot Meer bij Vessem. De terreinen zijn van belang vanwege de natte en droge heide met daarin een aantal vennen. Tussen de heideterreinen stromen de laaglandbeken Reusel, Grootte Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen eveneens tot het Natura 2000-gebied behoren. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree (*Luronium natans*) in ons land.

Gelet op de kleinschaligheid van dit initiatief zal geen sprake zijn van beïnvloeding van het Natura 2000 gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Die wet vervangt een drietal wetten, te weten de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Die wijziging in de regelgeving leidt tot een vereenvoudiging van de regelgeving en heeft gevolgen voor de bevoegdheidsverdeling tussen overheden. Het beschermingsniveau blijft grotendeels ongewijzigd.

Volgens de regelgeving mogen beschermde diersoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

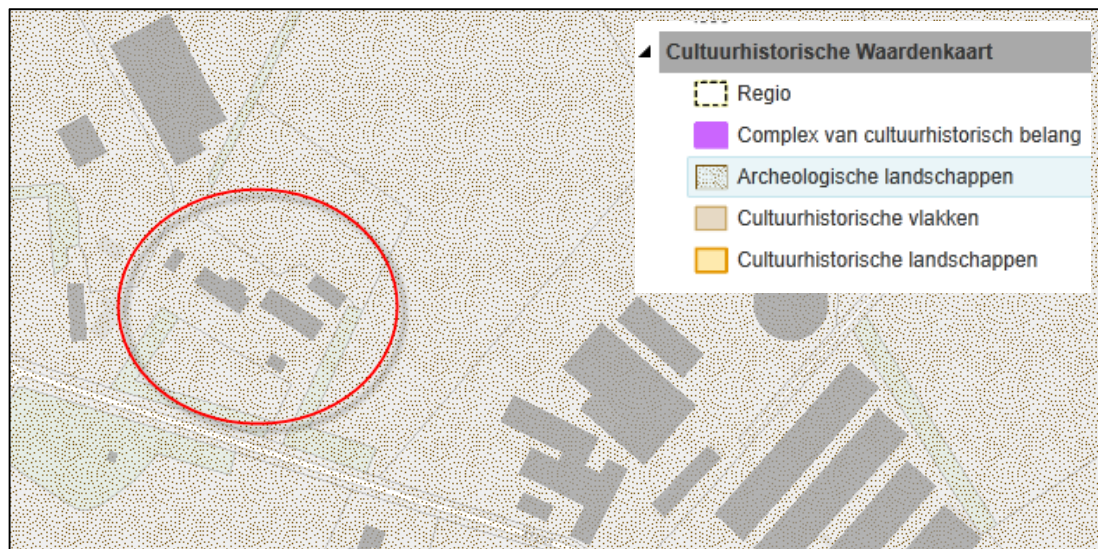
Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield.

Conform de wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de wet.

Hoewel het initiatief slechts een inpassende wijziging van een reeds bestaande langgevelboerderij betreft, is toch quickscan uitgevoerd. Die quickscan is nog uitgevoerd onder de gelding van de oude regelgeving van vóór 1 januari 2017. Daaruit blijkt dat er geen aanwijzingen gevonden voor een gebruik van het pand door beschermde diersoorten. De aangetroffen uilensporen duiden op de aanwezigheid en een gebruik van het terrein door steenuil en waarschijnlijk kerkuil. De omvorming van een deel van de boerderij tot woning zal naar verwachting geen negatieve effecten op de aanwezigheid van beide soorten genereren indien het terreingebruik c.q. de inrichting van het terrein vergelijkbaar blijft met de huidige situatie. Er wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot een nader soortspecifiek onderzoek. De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

De projectlocatie heeft ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied” een dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”. De gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In die bestemming worden voorschriften gegeven voor het bouwen van bouwwerken. Bouwen maakt van het initiatief geen onderdeel uit, zodat de grond niet hoeft te worden geroerd en deswege geen verlies van archeologische waarden te duchten is.



Figuur 15 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt, is het perceel gelegen in Archeologisch landschap. Op de Cultuur Historische Waardenkaart staan 16 archeologische topgebieden. Dit zijn samenhangende oude bewoningsgebieden waar nog relatief veel kampementen, nederzettingen, heiligdommen en grafvelden in het bodemarchief bewaard zijn en die in meer dan één gemeente liggen. Voorbeelden van archeologische landschappen zijn het zandgebied Kempenland rond Bladel en Eersel en het rivierengebied in het Land van Heusden en Altena. In deze landschappen werkt de provincie aan afstemming van het archeologiebeleid van de gemeenten. Bij de inzet van middelen focust de provincie op deze landschappen.

Ook de langgevelboerderij zelf is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol pand. De cultuurhistorische waarden van het perceel en de omgeving daarvan worden niet aangetast, omdat het initiatief slechts een inpassing behelst van de langgevelboerderij.

5.3. Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben.



Figuur 16 Uitsnede Netkaart projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, ligt het plangebied niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding. Deswege levert de technische infrastructuur geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Buitengebied Kreiel 12, Wintelre” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit één planverbeelding. De locatie Kreiel 12 is weergegeven op blad 1 en getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen” is aangegeven, alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3”. Ook de specifieke aanduiding “specifieke vorm van wonen – 15”, die recht geeft op het hebben van een dierenpension en opslag, is opgenomen. Daarnaast is nog de aanduiding “Aantal woningen – 2” opgenomen. Op de verbeeldingen zijn een plangrens en de aanduiding ‘bouwvlak’ opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeeldingen de gebiedsaanduidingen “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied” en “Wro zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie” opgenomen.

6.3. Algemene toelichting regels

Op dit bestemmingsplan zijn de regels van het moederplan zijnde het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 3 april 2012 van overeenkomstige toepassing verklaard. Aan de regels is een bepaling toegevoegd met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De noodzaak daartoe vloeit voort uit gewijzigde wetgeving.

6.4. Toelichting bestemmingen

6.4.1. “Wonen”

De gronden op de planlocatie zijn bestemd voor “Wonen”. Dit betreft de gesplitste langgevelboerderij. Deze gronden zijn bestemd voor twee woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen deze bestemming is bij gesplitste woningen de inhoud vóór splitsing de totale maximale inhoud. Daarnaast zijn daarbij bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de langgevelboerderij aan de Kreiel 12 zijn uitsluitend twee-aaneen gesloten woningen toegestaan, waarbij twee het maximaal toegestane aantal woningen is.

6.4.2. Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”

De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op

vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

7.1. Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Eersel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Eersel waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

7.2. Grondexploitatie

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van hen komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

8. Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.9a en volgende van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.