

BESTEMMINGSPLAN

ZITTERD 61 TE SOERENDONK
GEMEENTE CRANENDONCK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PLANGEGEVENS

Plannaam:	Zitterd 61 Soerendonk
Imro-idn.:	NL.IMRO.1706.BPBG3035-VAS1
Conceptplan	Januari 2014
Vooroverleg:	Juni 2014
Ontwerpplan	Maart 2015
Vastgesteld	7 juli 2015

INHOUD

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.1.1	Inleiding	6
1.1.2	Tot standkoming van dit plan	6
1.1.3	Beoogde herontwikkeling	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Doel	10
1.4	Vigerend bestemmingsplan	10
2.	PROJECTPROFIEL	12
2.1	Huidige situatie plangebied	12
2.2	Toekomstige situatie plangebied	14
2.2.1	Beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer	14
2.2.2	Nieuwe invulling plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk	15
2.2.3	Landschappelijke inpassing	16
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	22
3.1	Ruimtelijke structuur van de omgeving	22
3.1.1	Landschappelijke structuur	22
3.1.2	Bebouwingsstructuur	22
3.2	Infrastructuur	23
3.3	Historische context plangebied	24
4.	BELEIDSKADER	25
4.1	Rijksbeleid	25
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	25
4.2	Provinciaal beleid	26
4.2.1	Transitie van stad en platteland	26
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	27
4.2.3	Verordening ruimte 2014	28
4.3	Gemeentelijk beleid	34
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	34
4.3.2	StructuurvisiePlus en Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie	35
4.3.3	IDOP Soerendonk	35
4.3.4	Visie Cranendonck 2009 - 2024	36
5.	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	37
5.1	Natuur	37
5.1.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	37
5.1.2	Toets aan Flora- en faunawet	38
5.1.3	Toets aan Wet ammoniak en veehouderij	39
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.2.1	Inleiding	40
5.2.2	Archeologie	40
5.2.3	Cultuurhistorie	41

6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	42
6.1	Water	42
6.1.1	Inleiding	42
6.1.2	Beleid	42
6.1.3	Waterparagraaf	45
6.2	Geurhinder	46
6.3	Bedrijven en milieuzonering	47
6.4	Geluid	48
6.5	Luchtkwaliteit	48
6.6	Bodemkwaliteit	49
6.7	Externe veiligheid en technische infrastructuur	50
6.7.1	Inleiding	50
6.7.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)	50
6.7.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water	51
6.7.4	Transport: hoogspanningslijnen	51
6.8	Kabels en leidingen	51
6.9	Verkeer en parkeren	52
6.9.1	Huidige bestemming plangebied	52
6.9.2	Toekomstige situatie Zitterd 61 Soerendonk	52
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	53
7.1	Planstukken	53
7.2	Toelichting op de analoge verbeelding	53
7.3	Toelichting op de regels	53
8.	OVERLEG INSPRAAK PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	55
8.1	Vooroverleg	55
8.2	Inspraak	55
8.3	Zienswijzen	56
8.4	Vaststelling	56
8.5	Procedure	56
8.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.7	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	57

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Brief inzake raadsbesluit formeel verzoek, gemeente Cranendonck, 7 november 2013
Bijlage 2	Zienswijze provincie Noord-Brabant, 16 mei 2012
Bijlage 3	Luchtkwaliteitsonderzoek, M&A Advies, d.d. 14 november 2014, rapportnummer 214-SZi6I-lk-v2
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industrielawaai, M&A Advies, d.d. 10 november 2014, rapportnummer 214-SZi6I-il-v1
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek, M&A Advies d.d. 20 november 2009, rapportnummer 29-SZi61-vo-v1
Bijlage 6	Memo Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant inzake de beoordeling van de categorisering van het bedrijf aan Zitterd 61 Soerendonk, december 2014
Bijlage 7	Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 11 september 2014
Bijlage 8	Vooroverlegreactie waterschap De Dommel, 29 juli 2014
Bijlage 9	Raadsbesluit, raadsvoorstel en nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van twee intensieve veehouderijlocaties. Deze bedrijven zijn gevestigd aan Zitterd 61 te Soerendonk en aan Heistraat 13D te Gastel. De beide intensieve veehouderijlocaties betreffen geen duurzame locaties in het kader van de intensieve veehouderij. De initiatiefnemer is dan ook voornemens om beide intensieve veehouderijbedrijven te saneren en te herontwikkelen naar een passende andere bestemming. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Zitterd 61 Soerendonk.

1.1.2 Tot standkoming van dit plan

Aanvankelijk is een plan voor herontwikkeling van beide intensieve veehouderijlocaties gezamenlijk in één plan opgestart. Voor herontwikkeling van de twee intensieve veehouderijlocaties aan Zitterd 61 en Heistraat 13D is in 2008 het eerste verzoek tot herontwikkeling ingediend. Het plan was om aan Heistraat 13D Gastel in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie twee halfvrijstaande woningen te ontwikkelen met gebruikmaking van gemeentelijk woningbouwcontingent. De locatie aan Zitterd 61 Soerendonk zou in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij aan de Zitterd 61 worden omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf met een agrarische neventak, waarbij het verwerken van bijproducten voor de varkenshouderij de hoofdactiviteit zou worden. Hiertoe zou een (nieuwe extra) grootschalige loods, direct naast de al bestaande loods, worden opgericht. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft d.d. 9 september 2009 onder voorwaarden principemedewerking verleend voor de hierboven omschreven ontwikkelingen.

De principemedewerking is uiteindelijk uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Heistraat 13D Gastel en Zitterd 61 Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is van 5 april tot en met 16 mei 2012 als ontwerp ter visie gelegd. Binnen deze termijn zijn een vijftal zienswijzen ontvangen. Na de zienswijzentermijn is het bestemmingsplan ter vaststelling gereed gemaakt voor aanbieding aan de gemeenteraad. Met name de herontwikkeling van de locatie Zitterd 61 Soerendonk heeft geleid tot een aantal zienswijzen. Beoogd werd om op de locatie Zitterd 61 een niet-agrarisch bedrijf te hervestigen. De beoogde activiteiten zouden dan plaatsvinden in de bestaande loods met een oppervlakte van 1.940 m² en in een nieuwe grootschalige, te bouwen loods met een oppervlakte van 2.158 m². Deze loods zou worden gebouwd in samenhang met de sanering van de varkenshouderijactiviteit op deze locatie Zitterd 61 Soerendonk. Binnen het bedrijfsoppervlak zou hiermee per saldo een toename van bedrijfsruimte plaatsvinden met een omvang van circa 768 m². Op de locatie zou:

1. het tuinbouwproduct BIO-top worden ontwikkeld en
2. er zou opslag van papier, folie, bigbags, volle en lege containers, voorgebakken friet en (gedroogde) aardappelschillen plaatsvinden en tevens de stalling van landbouwmachines zoals vrachtwagens, ploeg-/mengcultivatoren en heftrucks. De nieuwe loods zou gebruikt worden als locatie voor de op- en overslag van materialen, CCM, containers, voorgebakken friet en (gedroogde) aardappelschillen (ten behoeve van BIO-top).

1.1.3 Beoogde herontwikkeling

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Heistraat 13D Gastel en Zitterd 61 Soerendonk' zoals hierboven beschreven niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden, maar legt hierbij een gewijzigd bestemmingsplan met betrekking tot de locatie Zitterd 61 Soerendonk voor. Dit bestemmingsplan ziet toe op gewijzigde, minder ingrijpende plannen van de initiatiefnemer op de locatie Zitterd 61 Soerendonk, waarbij de bestemming van het bedrijf niet gewijzigd wordt naar 'Bedrijf – Niet agrarisch' maar naar 'Bedrijf – Semi-agrarisch'.

De bestaande loods aan de noordzijde van het perceel wordt hierbij gebruikt ten behoeve van de semi-agrarische activiteiten. De agrarische nevenactiviteiten vinden plaats binnen een te (ver)bouwen stal/loods die aanwezig is voor deze al bestaande nevenactiviteiten. Deze loods is gelegen ten zuiden van de bedrijfswoning. De stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt. Alle niet semi-agrarische activiteiten van de initiatiefnemer zijn verplaatst naar het bedrijventerrein Airpark, waar de initiatiefnemer een bedrijfslocatie heeft aangekocht. De beoogde ontwikkeling wordt uitgebreid toegelicht in deze bestemmingsplantoelichting. Een samenvatting van de huidige, de oorspronkelijk beoogde situatie en dit verzoek is hieronder weergegeven:

Fase 1

Herontwikkeling Zitterd 61 Soerendonk

Overzicht bedrijf	Huidige situatie	Ontwerpbestemmingsplan 2012	Huidige bestemmingsplan-aanvraag
Bestemming	Agrarisch bouwvlak met functie aanduiding 'intensieve veehouderij' Grondgebonden nevenactiviteit: akkerbouw en aspergeteelt	Bedrijf- Niet-agrarisch Grondgebonden nevenactiviteit; akkerbouw en aspergeteelt	Bedrijf – Semi-agrarisch Grondgebonden nevenactiviteit: akkerbouw en aspergeteelt
Omvang bedrijfsgebouwen	3.330 m ²	4.098 m ² (toename van bebouwing)	2.777 m ² (afname van bebouwing)
Bestemmingsvlak	'Agrarisch' met bouwvlak 12.980 m ²	Bedrijf – Niet Agrarisch 5.000 m ² , waaronder een bouwvlak voor bedrijfsgebouwen met een omvang van 4.098 m ²	Bedrijf – Semi- Agrarisch 4.615 m ² , waaronder twee bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke omvang van 2.777 m ² Hiervan is het bouwvlak voor een oppervlakte van 2.066 m ² bestemd voor semi-agrarische bedrijfsbebouwing (de bestaande loods) en een

	Bedrijfswoning toegestaan 'Agrarisch' zonder bouwvlak 1.757	Bedrijfswoning toegestaan Agrarisch zonder bouwvlak 6.456 Groen 3.281	oppervlakte van 711 m ² voor de bebouwing ten behoefte van een loods voor de akkerbouwtaak. Bedrijfswoning toegestaan Agrarisch zonder bouwvlak 5.942 m ² Groen 4.180 m ²
Eigendomssituatie	4,58 ha eigendom 4,58 ha langdurige pacht	5,28 ha eigendom 4,58 ha langdurige pacht	5,28 ha eigendom 4,58 ha langdurige pacht

Fase 2

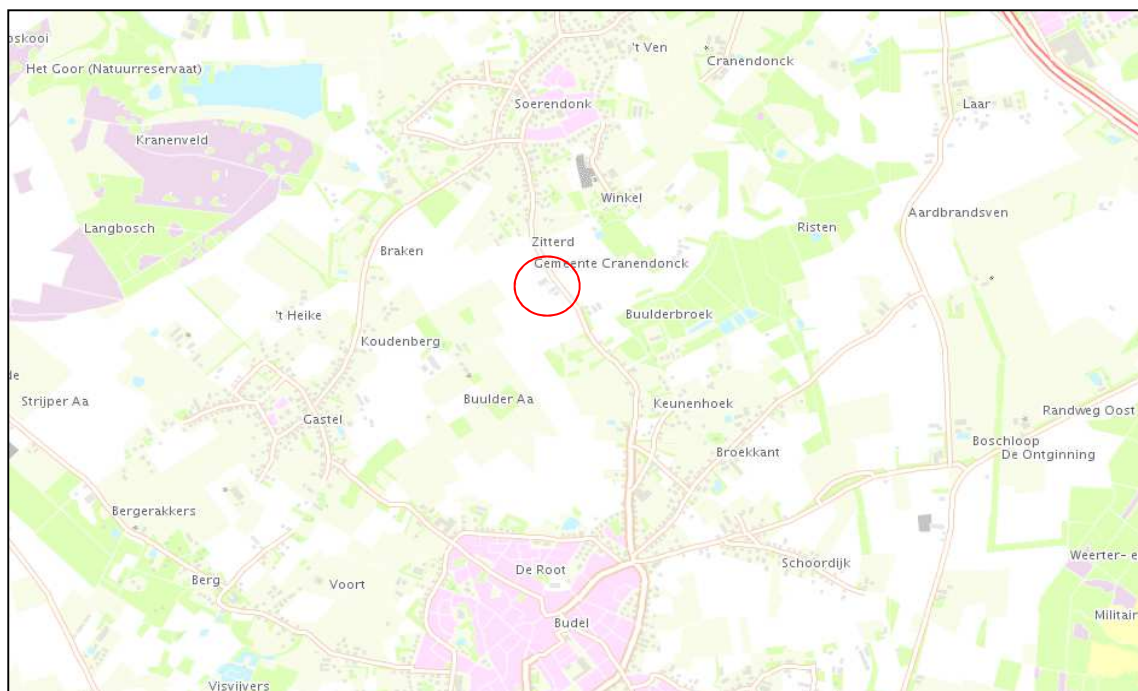
Herontwikkeling Heistraat 13D Gastel

Overzicht bedrijf	Huidige situatie	Ontwerpbestemmingsplan 2012	Ingediend formeel verzoek
Huidige bestemming	Agrarisch bouwvlak met functie aanduiding 'intensieve veehouderij'	Twee-woningen-onder-één- kap, gemeentelijk contingent	1 Ruimte voor Ruimte woning, eigen bouwtitel

De plannen voor de locatie aan Heistraat 13D Gastel worden uitgewerkt in een separaat bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten zuiden van de kern Soerendonk. De Zitterd maakt deel uit van de doorgaande route van Soerendonk naar de gemeentelijke hoofdkern Budel. Navolgende figuur geeft inzicht in de ligging van Zitterd 61 Soerendonk op de topografische kaart.



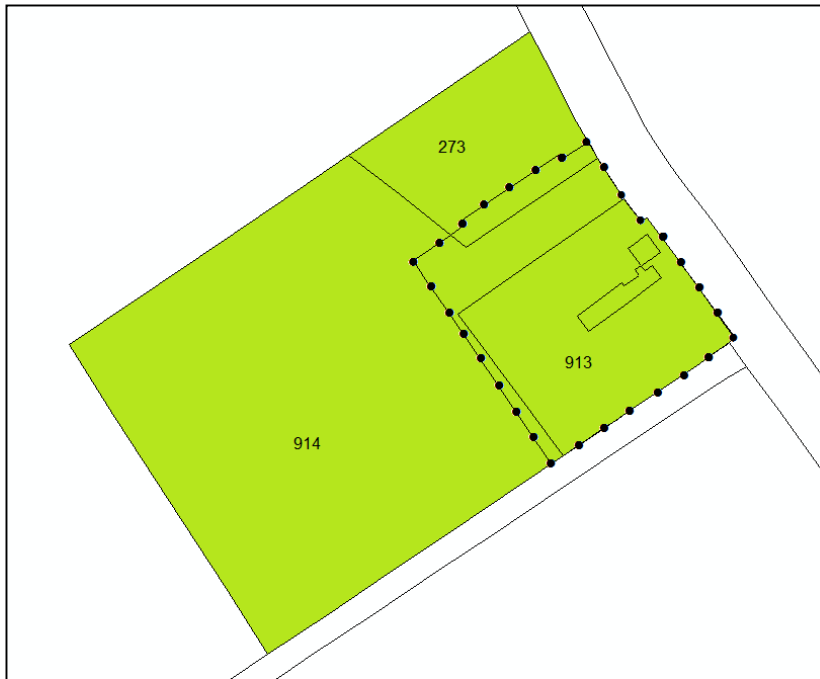
Figuur 1. Topografische kaart van de locatie Zitterd 61 Soerendonk.

Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk bestaat uit gedeelten van drie kadastrale percelen. Navolgende figuur geeft de betreffende kadastrale percelen weer.

Gemeente	Sectie	Nummer
Maarheeze	G	913 (ged.)
Maarheeze	G	914 (ged.)
Maarheeze	G	273 (ged.)
Totale oppervlakte plangebied		14.737 m ²

Figuur 2. Tabel met een overzicht van de kadastrale percelen aan de Zitterd 61 Soerendonk.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de gronden van de initiatiefnemer en van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk weer. Het plangebied betreft het thans aanwezige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 12.980 m², de bebouwing op deze percelen en de landschappelijke inpassing van de beoogde bedrijfslocatie. Deze landschappelijke inpassing is deels buiten het huidige agrarische bouwvlak gelegen. Het plangebied heeft dan ook een grotere oppervlakte dan enkel het huidige agrarische bouwvlak.



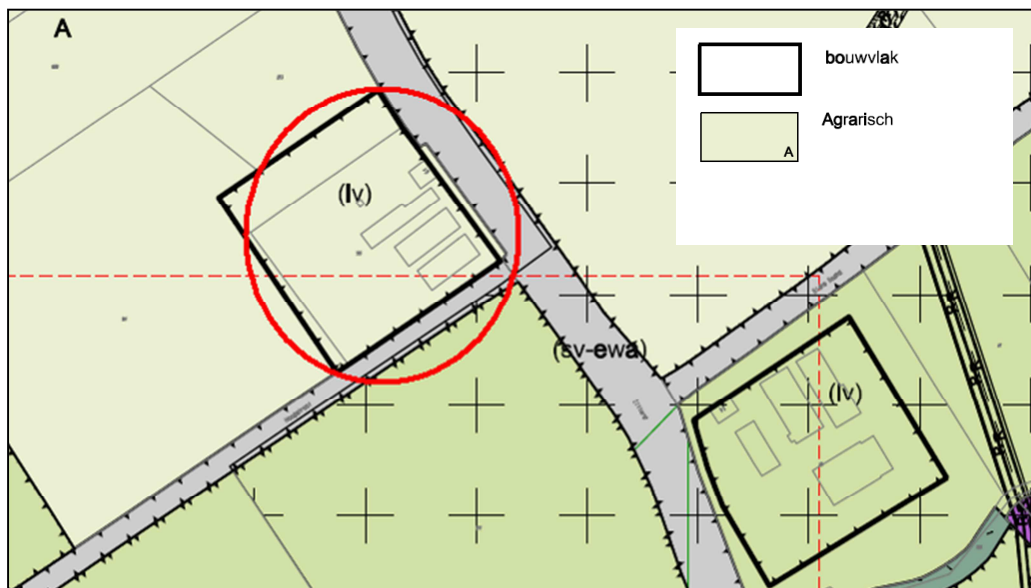
Figuur 3. Kadastrale situatie locatie Zitterd 61 Soerendonk met daarin het plangebied (en voormalige agrarische bouwvlak) aangeduid.

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling op de locatie van de initiatiefnemer aan Zitterd 61 Soerendonk.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie aan Zitterd 61 Soerendonk is een agrarisch bouwvlak gelegen. De functieaanduiding is op de locatie aan Zitterd 61 'intensieve veehouderij'. Binnen het agrarische bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Het agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 12.980 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor de Zitterd 61 Soerendonk.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied voor de omgeving Zitterd 61 Soerendonk (omcirkeld).

Uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan. Op het agrarisch bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf. Op de locatie is een aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen, waardoor een intensieve veehouderij of een bedrijf met een intensieve veehouderijtak, niet zijnde een intensieve geiten- of schapehouderij (al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf) ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan.

2. PROJECTPROFIEL

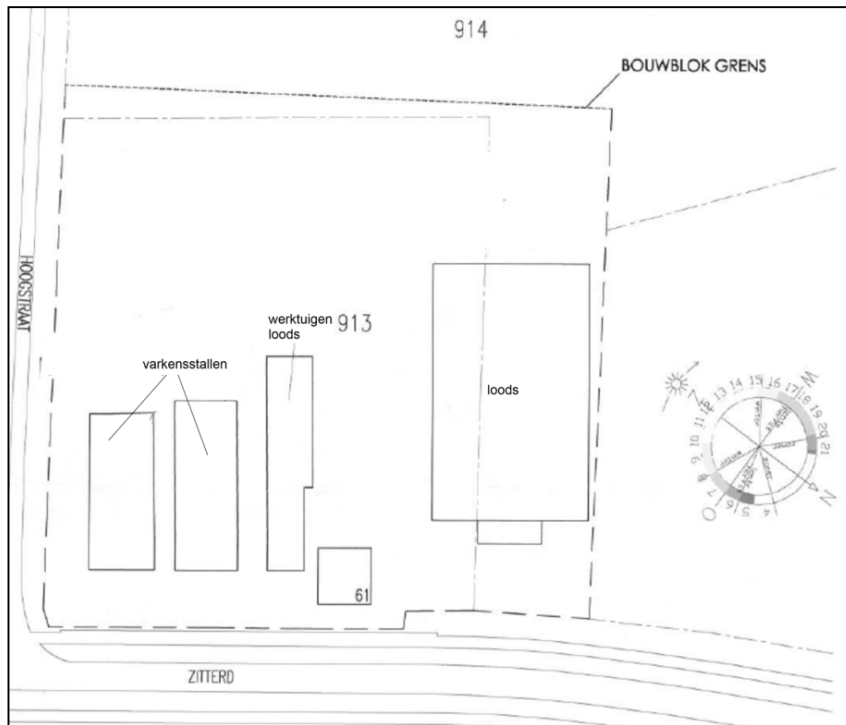
2.1 Huidige situatie plangebied

Het bedrijf aan Zitterd 61 Soerendonk betreft een varkensbedrijf met een neventak in de akkerbouw en aspergeteelt. Op het agrarische bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Het bedrijf heeft zich de laatste jaren naast de nevenactiviteiten in het kader van de akkerbouw en aspergeteelt, steeds meer gespecialiseerd in het verwerken van BIO-top. In 2005 is hiervoor op de noordzijde van het agrarische bouwvlak een nieuwe loods met een oppervlakte van circa 2.066 m² gebouwd. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de bedrijfslocatie aan Zitterd 61 Soerendonk weer.



Figuur 5. Luchtfoto plangebied Zitterd 61 in de omgeving (omcirkeld).

Op het agrarische bouwvlak zijn thans, naast de eerder genoemde loods, nog twee varkensstallen (met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m²) en een werktuigenloods aanwezig. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige inrichting van het agrarische bouwvlak weer.



Figuur 6. Huidige situatie agrarisch bouwvlak Zitterd 61 Soerendonk.

Op de locatie Zitterd 61 Soerendonk is een vergunning aanwezig voor het houden van 336 vleesvarkens, 132 zeugen en 355 biggen. De vergunning Wet milieubeheer, verleend d.d. 2 juni 2001 is weergegeven in navolgende figuur. Het houden van deze dieren aantallen genereert een geuremissie van 13.260,1 oue/m³ en een fijnstof emissie van 168.470 kg per jaar.

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3 Aantal fac dieren		NH3 emis	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis	PM10 Emis
D3.	D3.2.1.1	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderd zonder stankafsluiter hokoppervlak maximaal 0,8 m2	3	319	957	319	319	13,94	7337	87725
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	1	5,50	0,67	1	0,26	18,70	208
D3.	D3.2.1.2	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderd zonder stankafsluiter hokoppervlak groter dan 0,8 m2	4	17	68	17	17	0,74	391	4675
D1.3	D1.3.12	overige bedrijven, individuele huisvesting	4,20	102	428,40	34	85	26,58	1907,40	22440
D1.1	D1.1.15.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m2	0,60	355	213	32,27	122,41	15,51	2769	46860
D1.2	D1.2.16	overige huisvestingssystemen	8,30	30	249	20	37,50	7,82	837	6240
A2	A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	5,90	1	5,90	0	0	0,25	0	224
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	1	3,90	0	0	0,25	0	98
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	5	1	5	0	0	1,46	0	0
Totalen			1935,70		422,94	581,91	13260,10		168470	

Figuur 7. Vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan Zitterd 61 Soerendonk (bron: bestand veehouderijbedrijven provincie Noord-Brabant).

Navolgende figuur betreft een foto van de huidige situatie op de locatie aan Zitterd 61 Soerendonk, gezien vanaf de zuidzijde van de bedrijfslocatie.



Figuur 8. Foto van de locatie Zitterd 61 Soerendonk, gezien vanaf de zuidzijde van de bedrijfslocatie.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer

In de loods op de locatie Zitterd 61 vonden tot voor kort diverse niet-agrarische activiteiten plaats. In een eerder stadium is getracht deze activiteiten positief te bestemmen en te vergunnen op de locatie Zitterd 61 (zie hiervoor ook paragraaf 1.1.2 van deze toelichting). De initiatiefnemer heeft thans een perceel aangekocht op het bedrijventerrein Airpark. Op deze bedrijfslocatie worden alle niet-agrarische bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer uitgevoerd. Hiervoor is een vergunningaanvraag in procedure. In deze paragraaf wordt derhalve omschreven welke activiteiten van de initiatiefnemer op welke locatie plaats zullen vinden. In dit bestemmingsplan wordt verankerd dat slechts de semi-agrarische activiteiten zullen plaatsvinden op de locatie Zitterd 61 Soerendonk. In de planregels van dit bestemmingsplan is verankerd dat uitsluitend activiteiten behorende tot maximaal categorie 2 van de VNG-uitgave binnen het plangebied zijn toegestaan.

Semi-agrarische activiteiten aan Zitterd 61

- aangeleverde droge aardappelschillen worden gemengd met zetmeel en/of schillen van amandelnoten en vervolgens verpakt, of in bigbags of in een plastic verpakking, ten behoeve van de tuinbouw (BIO-top). Aan de gemengde substantie kan een kleine hoeveelheid plantaardige olie worden toegevoegd. Daardoor worden de aardappelschillen wat vaster van vorm en stoffen niet bij het uit de verpakking halen van het product bij gebruik. De verpakte gedroogde aardappelschillen (Bio-top) worden afgevoerd;
- aangeleverde droge aardappel en groentenproducten worden vermalen en enkelvoudig in bigbags verpakt en geleverd of los in bulk geleverd.

Er vinden *geen enkele activiteiten* ten behoeve van de verwerking van (vee)voer plaats. Er is op de locatie geen sprake meer van persen, mengen of drogen van producten.

Nevenactiviteiten aan Zitterd 61

- rondom het bedrijf is een oppervlakte van 4,58 hectare aan gronden gelegen die worden ingezet ten behoeve van de aspergeteelt. Deze teelt zal als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De verbouwde werktuigenloods op de locatie Zitterd 61 wordt gebruikt voor de opslag van voertuigen en dergelijke voor de aspergeteelt.

Niet-agrarische activiteiten op bedrijventerrein Airpark

- Afgekeurde verpakte aardappelproducten worden ontvangen vanuit de voedingsmiddelen industrie. Deze producten worden ontdaan van verpakking (pallets-papier- en folie). Daarna gaan de aardappelproducten rechtstreeks de transportband op naar de container die daarna opgehaald wordt voor diervoeder.

2.2.2 Nieuwe invulling plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk

In de huidige situatie is het mogelijk het gehele bouwvlak te bebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij, mits voldaan wordt aan de bovenwettelijke maatregelen van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing op slot gezet rondom de loods en de recent verbouwde werktuigenloods op het perceel. Nieuwe bedrijfsuitbreiding wordt hierbij niet toegestaan. Naast de te behouden loods voor semi-agrarische activiteiten en de uit te breiden werktuigenloods blijft op de locatie de bedrijfswoning aan Zitterd 61 aanwezig.

De semi-agrarische activiteiten zullen plaatsvinden in de loods aan de noordzijde van het perceel. De werktuigenloods ten zuiden van de bedrijfswoning is verbouwd en wordt slechts hergebruikt voor het stallen van een ploeg en tractoren en ten behoeve van de agrarische activiteiten voor de akkerbouw/aspergeteelt. Dit is verankerd op de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Om het verkeer aan de Zitterd te ontlasten worden zowel de werktuigenloods, als de loods voor de semi-agrarische activiteiten ontsloten aan de Hoogstraat.

Navolgend figuur betreft een foto van de loods/hal die behouden blijft ten behoeve van de semi-agrarische activiteiten op de locatie aan Zitterd 61 Soerendonk.



Figuur 9. Foto van de loods die thans aanwezig is en in huidige vorm en omvang behouden blijft aan Zitterd 61 Soerendonk ten behoeve van de semi-agrarische activiteiten.

Navolgende figuur geeft de beoogde bestemmingsplanverbeelding voor de locatie Zitterd 61 weer, met daaronder de luchtfoto met de huidige invulling van de locatie.



Figuur 10. Beoogde bestemmingsplanverbeelding Zitterd 61 Soerendonk met daaronder de luchtfoto van de huidige situatie op het perceel.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

2.2.3.1 Ontwikkeling landschap

Soerendonk is ontstaan op enkele hoger gelegen zandkopjes (donken) in een moerassige omgeving. De kern van de ontginning is gelegen op de waterscheiding tussen de Naastenloop en de Bulder Aa. De oudste kern van Soerendonk was gelegen rondom de aan de Sint Jan de Doper gewijde oude kapel aan de Heuvelstraat. Later is het dorp verschoven naar de rand van het beekdal aan de overzijde van de gemeenschappelijke akker. Aan de rand van deze akker liggen ook de andere overakkergehuchten: Zitterd, Winkel, Rutjen, Kluttershoek en Eikenschoor. De oude ontsluiting heeft een kenmerkend bochtig karakter dat de ondergrond volgt.

Tussen 1850 en 1900 wordt de straatweg van Maarheeze naar Budel via Soerendonk aangelegd. De nieuwe weg wordt in een rechte lijn vanaf Zitterd naar de al bestaande brug over de Bulder Aa getrokken. Na 1960 wordt het landschap rondom Soerendonk ingrijpend gewijzigd. Door ruilverkaveling wordt een nieuw patroon van rechte kavels en nieuwe wegen getrokken. Ook worden de bestaande beken genormaliseerd. Alles van de middeleeuwse situatie dat niet past in de grootschalige opzet wordt aan de kant geschoven. Ook ontsluitingswegen worden hierbij verlegd. Rond 1975 is dit proces voltooid en zijn de nieuwe rechte straten Hoogstraat en Kouwbergen over de oude akker en het beekdal aangelegd. Het brongebied van de Naastenloop is daarbij geheel verdwenen en omgezet in regelmatig verkavelde landbouwgrond.

Het plangebied aan Zitterd 61 is gelegen in de oksel van de oude straatweg Soerendonk-Budel en de herverkavelingsweg Hoogstraat. De locatie is daarmee gesitueerd op de oude akker van Soerendonk. Voorheen was deze akker geheel open om de windvang voor de molen alhier niet te beperken. In de huidige situatie zijn de doorgaande wegen van een begeleidende boombeplanting voorzien die echter niet volledig is en plaatselijk wordt onderbroken voor bijvoorbeeld inritten en wegen. Langs de Hoogstraat is geen beplanting aangebracht.

2.2.3.2 Landschappelijke inpassing plangebied Zitterd 61 Soerendonk

De locatie aan de Zitterd 61 wordt landschappelijk ingepast, waarbij de bestaande Zomereiken op het perceel worden geïntegreerd in de nieuwe inpassing. Het inpassingsplan bestaat uit een robuuste groene omkadering van het plangebied, met daarin volwaardige bomen.

De landschappelijke inpassing bestaat uit:

1. Een robuuste landschappelijke omkadering aan de noord-, zuid-, en achterzijde van de bedrijfsgebouwen.
2. Een inpassing tussen de bedrijfsgebouwen en aan de voorzijde van het perceel met fruitbomen met gras als onderbegroeiing.
3. Een inpassing van het plangebied met hagen aan de voorzijde van het perceel.
4. Het aanwezige grasbeton wordt verwijderd en hiervoor in de plaats worden de vroeger aanwezige groene berm en eerder aanwezige eikenbomen worden teruggebracht.

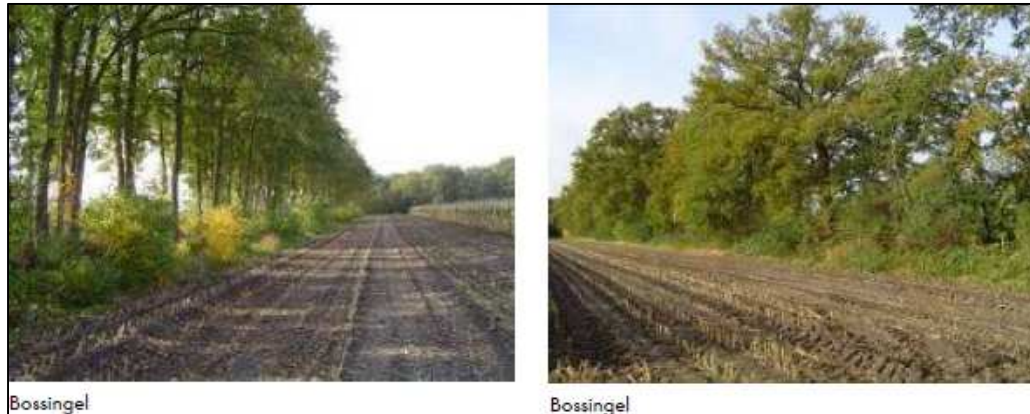
Deze inpassing wordt hierna puntsgewijs nader toegelicht. Bij de elementen zijn voorwaarden voor onderhoud en beheer opgenomen. Deze voorwaarden zijn ontleend uit de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, 16 december 2008.

2.2.3.3 Robuuste landschappelijke omkadering aan de noord-, zuid-, en achterzijde van het bedrijf

De inpassing aan de noord-, zuid-, en achterzijde van het bedrijf zal bestaan uit het aanleggen en onderhouden van een robuuste groensingel. Er is sprake van de aanplant van een bosplantsoen met hoge bomen verdeling in een verhouding: 40% bomen en 60% heesters.

De bomen binnen het bosplantsoen bestaan uit de volgende bomen: Zomereik, Linde en Esdoorn. In het struweel worden struiken Vlier, Hazelaar, Sporkehout, Lijsterbes en Braam toegepast in een opgegeven menging. De bomen worden aangeplant in een maat 12/14. Middels een goede verdeling kunnen de bomen uitgroeien tot volwaardige bomen. Hiervoor is het belang om een afstand van minimaal 3 meter van het bouwvlak aan te houden.

De volgende figuur geeft een beeld van een bossingel.



Figuur 11. Voorbeeld bossingel.

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

2.2.3.4 Een inpassing tussen de bedrijfsgebouwen en aan de voorzijde van het perceel met fruitbomen met gras als onderbegroeiing

Tussen de bedrijfsgebouwen, achter de bedrijfswoning en aan de voorzijde van het perceel aan de Zitterd worden fruitbomen aangeplant. De bomen worden aangeplant in een maat 16-18.



Figuur 12. Voorbeeld hoogstamfruitboomgaard.

Voorwaarden voor beheer en onderhoud.

- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd.
- De boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

2.2.3.5 Een inpassing van plangebied met hagen aan de voorzijde van het perceel

Een beukenhaag zal worden ingeplant als afscheiding tussen openbaar gebied en perceel. De hagen worden over de gehele voorzijde van het perceel doorgetrokken. Navolgende figuur geeft een beeld van een beukenhaag zoals wordt aangeplant binnen het plangebied.



Figuur 13. Voorbeeld van een beukenhaag.

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1 meter hoog.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.

- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Het aanwezige grasbeton wordt verwijderd de vroeger aanwezige groene berm en eikenbomen worden teruggebracht

Het aanwezige grasbeton wordt verwijderd en hiervoor in de plaats worden de vroeger aanwezige groene bermen aangelegd en de eerder aanwezige eikenbomen worden teruggebracht. Dit betreft 3 eiken aansluitend op de bestaande bomenrij. Deze bomen worden aangeplant in een maat 20-25. De Hoogstraat wordt aan weerszijden van de weg voorzien van grasbetonstenen in de berm (0,40 m breed).



Figuur 14. Huidige situatie aan de voorzijde van het perceel.

2.2.3.6 Totaalbeeld landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is bestemd in de regels, met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing op de locatie na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 15. Landschappelijke inpassing Zitterd 61 Soerendonk.

2.2.3.7 Nadere afspraken

De landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie wordt geregeld in de door de initiatiefnemers met de gemeente ondertekende exploitatieovereenkomst. De afspraken zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst worden deels vastgelegd in het bestemmingsplan, middels opname van de bestemming 'Groen – Landschappelijke Inpassing' op de verbeelding. De landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij de planregels gevoegd en de inpassing wordt in de planregels door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ook van toepassing verklaard.

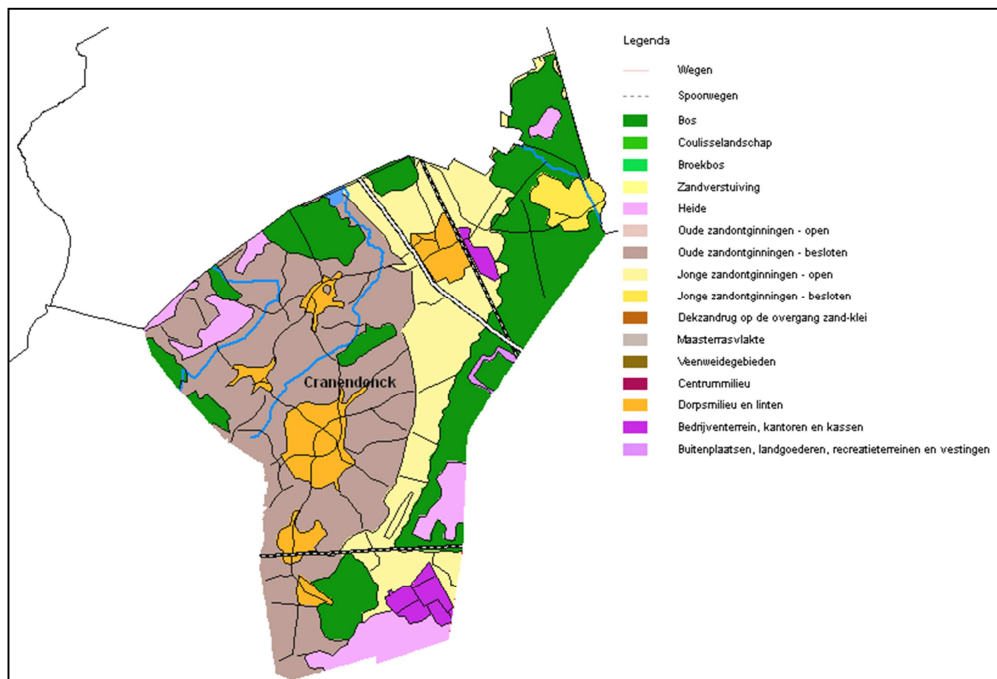
De ontsluiting aan de Hoogstraat is ook slechts en enkel bedoeld ter ontsluiting van het verkeer van en naar de loodsen op het bedrijf. Er is geen sprake van het parkeren van vrachtverkeer op de Hoogstraat of op de ontsluiting. Al het vrachtverkeer rijdt direct vanuit de Hoogstraat de loods binnen waarbinnen al het laden, lossen en het manoeuvreren plaatsvindt. Ook als er meerdere vrachtwagens tegelijk gaan laden of lossen, zullen deze vrachtwagens binnen in de loods op elkaar en op de initiatiefnemer wachten en aldaar parkeren.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

3.1.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de oostzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer.



Figuur 16. Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck. (bron: RLG-Atlas provincie Noord-Brabant).

3.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied gelegen aan Zitterd 61 Soerendonk behoort bij de kern Soerendonk. De ruimtelijke structuur van deze kern wordt hierna kort toegelicht.

Soerendonk is een klein dorp dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Cranendonck. Het dorp is gelegen ten westen van Maarheeze en ten noorden van Budel. Ten zuiden en ten oosten van Soerendonk liggen waardevolle bolle akkercomplexen. Het plangebied aan Zitterd 61 is gelegen in het buitengebied. In de directe omgeving is een ander agrarisch bedrijf (aan Blake Beemd 14 Soerendonk) gevestigd. Navolgende figuur betreft een foto van het zicht richting de kern Soerendonk vanaf de Zitterd 61 Soerendonk.



Figuur 17. Zicht op de omgeving vanuit het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk.

3.2 Infrastructuur

Op het grondgebied van Cranendonck is de Rijksweg A2 gelegen. Bij Maarheeze sluit een ontsluitingsweg, welke via Soerendonk en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze Rijksweg. De locatie Zitterd 61 is bereikbaar via de op- en afrit nummer 37, Budel van deze Rijksweg. De vrachtverkeerroute loopt vanaf afrit 37 via de Randweg-Oost, Nieuwedijk, Maarheezeweg naar het plangebied. De route door Soerendonk betreft geen vrachtverkeerroute en hier geldt ook een vrachtverbod voor doorgaand verkeer.

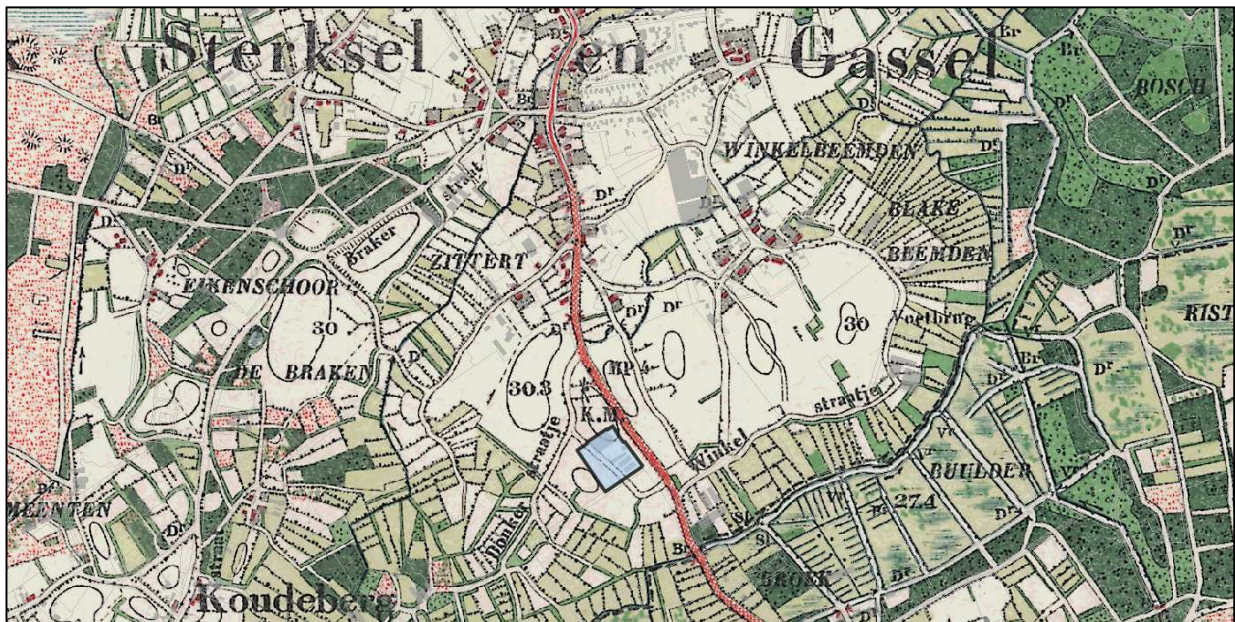
De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn te kwalificeren als een erftoegangsweg. Erftoegangswegen zijn wegen met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Erftoegangswegen hebben geen rijbaanscheiding en snel- en langzaam verkeer rijdt gemengd, hetgeen een relatief lage maximumsnelheid vereist. Doorgaand verkeer wordt bij voorkeur zoveel mogelijk geweerd.

Volgens het Verkeers- en vervoersplan (GVV 2006) is de Zitterd een erftoegangsweg waarvoor een 60 km/uur-regime geldt. Het plangebied aan Zitterd 61 is gelegen op een kruispunt van de Zitterd en de Hoogstraat. De Hoogstraat is een erftoegangsweg van Soerendonk naar Gastel. De Zitterd betreft een erftoegangsweg, gelegen tussen de kern Soerendonk en de kern Budel.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. In het zuiden van de gemeente is de IJzeren rijen gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Binnen de gemeente zijn geen belangrijke waterverbindingswegen gelegen. Er zijn geen water-, spoor-, of luchtwegen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied.

3.3 Historische context plangebied

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van het plangebied in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Navolgende figuur geeft de historische kaart weer waarin een beeld is gegeven van de historische structuur van de kern Soerendonk uit de periode 1900-1909, met daarop het plangebied (in blauw/zwart) aangeduid.



Figuur 18. Historische kaart uit de periode 1900-1909 van de omgeving van het plangebied met het plangebied daarop met in blauw/zwart aangeduid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Dit project is hiervoor te kleinschalig.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Onderhavige locatie betreft een op dit moment als agrarisch bedrijf in gebruik zijnd perceel met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Bij beëindiging van de IV en bijbehorende agrarische activiteiten komt de locatie leeg te staan en ontstaat een VAB (Vrijkomende agrarische bedrijfslocatie). Binnen VAB's is het in de gemeente Cranendonck mogelijk om semi-agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën met een maximale milieucategorie 1 of 2 conform de staat van bedrijfsactiviteiten. Zeker wanneer hier een intensief veehouderijbedrijf wordt gesaneerd. De VAB locatie is qua aard en omvang uitermate geschikt voor dit soort bedrijvigheid. Feitelijk betreft het dan ook een strikt begrensde functiewijziging van agrarisch, naar semi-agrarische bedrijvigheid en geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Raad van State heeft in uitspraak 201310555/1/A1 gemotiveerd dat functieverandering niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien wordt.

De locatie Zitterd 61 is reeds enige tijd in gebruik voor semi-agrarische activiteiten. De behoefte (trede 1) aan de activiteit is daarmee aangetoond. De activiteiten hebben een verwantschap met de agrarische sector en behoren hiermee in het buitengebied. Aangezien ter plaatse naast de semi-agrarische activiteit tevens werkzaamheden ten behoeve van de aspergeteelt op omliggende gronden plaatsvindt is de activiteit in stedelijk gebied (zoals een bedrijventerrein) niet mogelijk.

Trede 2: De bebouwing ten behoeve van de beoogde activiteiten is reeds aanwezig (de loods voor de semi-agrarische activiteiten) dan wel mogelijk (herbouw van de werktuigenloods) op grond van het vigerende bestemmingsplan. Hergebruik van een bestaande locatie en herbesteding van een voormalige intensieve veehouderijlocatie geniet de voorkeur boven nieuw ruimtegebruik in of buiten het huidige stedelijke gebied. Bovendien passen de semi-agrarische activiteiten welke mogelijk worden gemaakt prima op de VAB-locatie.

Trede 3: De locatie is per auto en vrachtwagen goed ontsloten door de Zitterd. De doorgaande weg van Budel naar Soerendonk. Deze weg is geschikt voor vrachtverkeer. Binnen 5 minuten is de A2 te bereiken. De locatie is voor de functie derhalve goed ontsloten.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de

strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en het vaststellen van het nieuwe document 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes die van provinciaal belang zijn, kunnen als volgt geformuleerd worden:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- de internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de bovenstaande doelen te realiseren. In deze Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

4.2.3 Verordening ruimte 2014

4.2.3.1 Inleiding

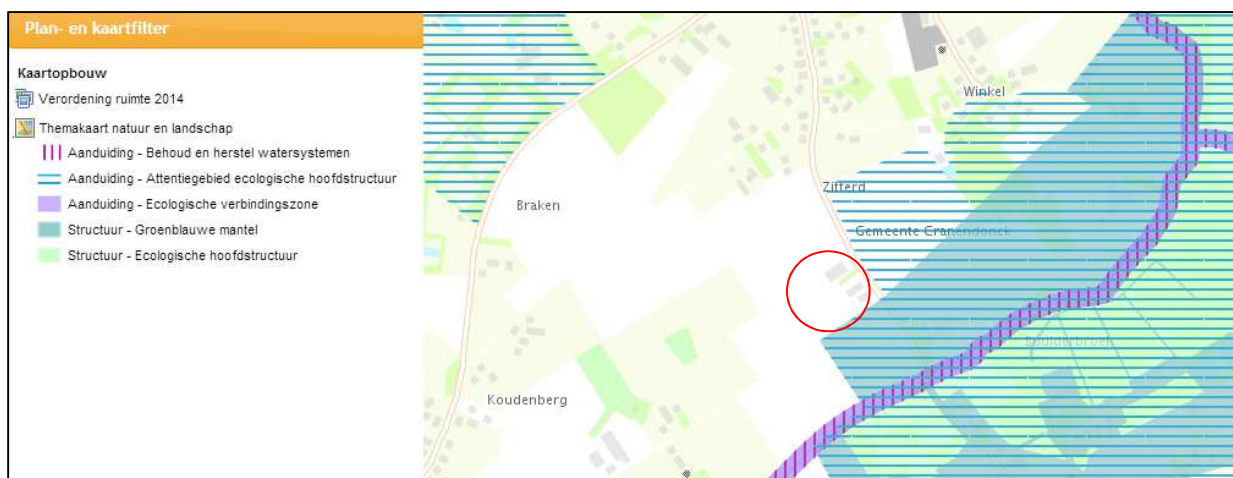
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor het buitengebied. De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling;

Van veehouderijen wordt een extra inspanning gevraagd indien de wens tot uitbreiding bestaat. Deze inspanning wordt gemeten aan de maatlat “BZV” (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij). De voor de beoogde ontwikkeling relevante kaarten en beleidsaspecten worden hierna toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkelingen in het plangebied.

4.2.3.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het Rijksnatuurbeleid aangegeven: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de EHS. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart ‘natuur en landschap’ uit de Verordening ruimte. Deze kaart geeft een overzicht van de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied.

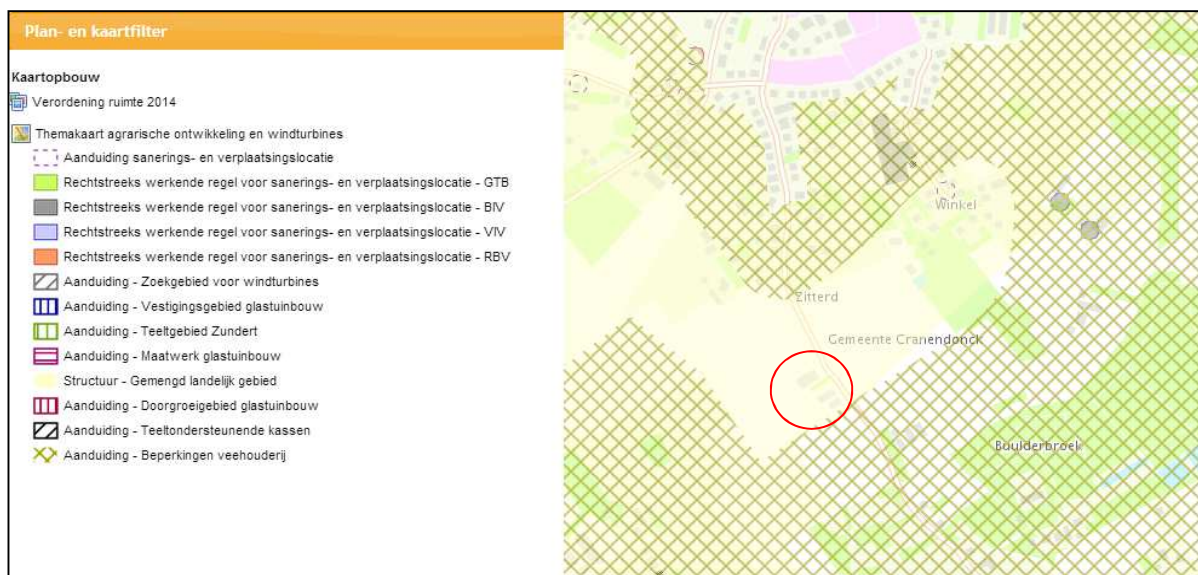


Figuur 19. Uitsnede uit kaart ‘natuur en landschap’ uit de Verordening ruimte met daarop de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk.

Conclusie naar aanleiding van themakaart 'natuur en landschap'.

De locatie is niet gelegen in de EHS, noch in de directe nabijheid daarvan. De beoogde herontwikkeling van de locatie wordt niet belemmerd door de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS. Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk grenst aan een attentiegebied EHS. Sanering van de intensieve veehouderij genereert een positief effect op natuurwaarden.

In de Verordening ruimte is de locatie aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' van de Verordening ruimte en de ligging van het plangebied.



Figuur 20. Uitsnede kaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte voor het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk.

Conclusie naar aanleiding van themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De sanering van de intensieve veehouderij, de sloop van opstallen met een omvang van circa 1.000 m², de exploitatie van een minder intensieve functie en het landschappelijk inpassen van het plangebied heeft een positief effect op natuurwaarden. De regels voor ontwikkelingen binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden in navolgende paragraaf getoetst met betrekking tot de beoogde planontwikkeling.

4.2.3.3 Regels voor niet agrarische ontwikkelingen buiten stedelijk gebied

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van niet (en semi-) agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, op bestaande locaties. Een bestaande locatie wordt in de definities van de Verordening ruimte als volgt omschreven: "bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat". Het plangebied betreft een bestaande locatie zoals omschreven in de begrippen van de Verordening ruimte.

In artikel 7.10 zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierna zijn de voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte, zoals gesteld in artikel 7.10.

Artikel 7.10 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

7.10.1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikel 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;**
de beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf met aspergeteelt als nevenactiviteit. Het agrarische bouwvlak wordt hiermee verkleind tot een bestemmingsvlak waarin de bedrijfsloods, de werktuigenloods, de bedrijfswoning en bijgebouwen en bestaande verharding zijn opgenomen. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 4.525 m²;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1**
de ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengd landelijk gebied. Een intensieve veehouderij wordt herontwikkeld tot een semi-agrarisch bedrijf. In deze toelichting is een verantwoording van deze ontwikkeling opgenomen;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;**
de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden op de locatie Zitterd 61 gesloopt. Dit betreft de sloop van alle stallen voor de intensieve veehouderij, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m²;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;**
Het plangebied wordt middels dit bestemmingsplan herbestemd als "Bedrijf – Semi-agrarisch". Door de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijfsactiviteiten te karakteriseren als activiteiten categorie 2 of zelfs 1. Dit is uitgewerkt en toegelicht in de memo, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze memo is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en verwerkt in hoofdstuk 6 van deze bestemmingsplantoelichting. In de regels van dit bestemmingsplan is daarnaast vastgelegd dat slechts sprake mag zijn van maximaal een categorie 2 bedrijf;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;**
de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Het bedrijf aan Zitterd 61 Soerendonk wordt herontwikkeld naar een Bedrijf – Semi-agrarisch. Rondom het bedrijf is een oppervlakte van 9,4 hectare aan gronden gelegen die worden ingezet ten behoeve van de aspergeteelt. Deze teelt zal als nevenactiviteit worden uitgevoerd op het bedrijf. De beide activiteiten op het bedrijf worden in samenhang met elkaar uitgevoerd. De verwerking van de asperges vindt plaats binnen de werktuigenloods op het perceel die hiertoe verbouwd wordt. De teelt van de asperges is een seizoensproduct, terwijl de agrarisch verwante agrarische activiteit jaarrond kan worden uitgevoerd;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;**

er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m²;

er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m². In principe vindt er geen detailhandel plaats. Mogelijk is het dat er kleinschalige verkoop van asperges aan particulieren plaatsvindt in het aspergeseizoen. Dit kan vallen onder de in de bestemmingsplanregels opgenomen regels inzake de kleinschalige verkoop van streekproducten;

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang;

de binnen het plangebied aanwezige bebouwing biedt ruimschoots de mogelijkheid alle activiteiten inpandig uit te voeren. Groei van bedrijfsactiviteiten wordt niet voorzien, te meer daar de initiatiefnemer de activiteiten die te karakteriseren zijn als een categorie 3 activiteit verplaatst heeft naar een industrieterrein binnen de gemeente. Daarnaast maak het plan (regels en verbeelding) verdere groei ook niet mogelijk;

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;

middels dit bestemmingsplan wordt een bestaande locatie herontwikkeld, waarbij het bestemmingsvlak voor het bedrijf wordt begrensd op een omvang van 4.615 m². Met de ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing (her)gebruikt. Dit betreft bebouwing die niet in gebruik is geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij. Het overige gedeelte van de bebouwing wordt gesloopt. Hergebruik van het restant van de bebouwing en de begrenzing van het bedrijf in dit bestemmingsplan voorkomt dat de activiteit leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

4.2.3.4 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Dit beleid is in de Verordening ruimte verankerd in artikel 3.1 (Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit) en artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap).

Door hergebruik van een bestaand bouwperceel is er sprake van toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik. Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hierna nader uitgewerkt. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant november 2011). In deze Handreiking is opgenomen dat er in beginsel geen verschil bestaat in waarde van grond na bestemmingswijziging tussen agrarisch bebouwd, glastuinbouw, agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en kleinschalige recreatieve bedrijven.

Bestemmingsplanwinst

In de huidige situatie is sprake van een intensieve veehouderij. Na deze bestemmingsplanprocedure resteert een semi-agrarisch bedrijf met een agrarische neventak. De ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot bestemmingsplanwinst. In navolgende figuur is een berekening van de bestemmingswinst en de te leveren kwaliteitsverbetering weergegeven.

BEREKENING TE LEVEREN KWALITEITSVERBETERING			
Bestemmingswinst			€ -176,640.00
Huidige waarde	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch	1757	€ 7.00	€ 12.299,00
Agrarisch bouwvlak	12980	€ 25.00	€ 324.500,00
<i>Totaal huidige waarde</i>	<i>14.737</i>		<i>€ 336.799,00</i>
Toekomstige waarde	m²	waarde/m²	waarde
Bedrijf - Semi-Agrarisch	4.615	€ 25.00	€ 115.375,00
Agrarisch	6.136	€ 7.00	€ 41.594,00
Groen - Landschappelijke inpassing	4.180	€ 1.00	€ 4.180,00
<i>Totaal toekomstige waarde</i>	<i>14.737</i>		<i>€ 161.149,00</i>
Inspanning voor kwaliteitsverbetering (20% bestemmingswinst)			€ -32.670,20
Bestemmingswinst		€ -163.351,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 21. Berekening te leveren kwaliteitsverbetering herontwikkeling Zitterd 61 Soerendonk

Ondanks dat er geen sprake is van bestemmingswinst zal door initiatiefnemer fors worden geïnvesteerd in landschappelijke inpassing binnen het plangebied. Binnen het plangebied zullen een vijftal hakhoutsingels met een totale oppervlakte van 2.359 m², zullen hoogstamfruitboomgaarden met een totale oppervlakte van 1.211 m² en knip- en scheerhagen met een totale oppervlakte van 260 m² worden aangelegd. Het inpassingsplan behoort als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. In de regels is verankerd dat de inpassing dient te worden aangelegd en in stand gehouden conform dit inpassingsplan. Tevens is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Navolgende figuur geeft de, met de herontwikkeling gepaard gaande, landschappelijke inpassing van de locatie weer.



Figuur 22. Landschappelijke inpassing Zitterd 61 Soerendonk.

Navolgend is een berekening van de investeringsomvang ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing op basis van de STIKA-systematiek weergegeven.

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte in m²	Eenheid beplanting st	Norm per eenheid st, incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
L1A Hakhoutsingels	5	2359	6400/ha	€ 1.58	€ 2,385.42	€	are/jr	€ 273.41	€ 2,734.08	€ 5,119.50
L10 Hoogstamfruitboomgaard	11	1211		€ 60.62	€ 666.82	€	boom/jr	€ 58.74	€ 587.40	€ 1,254.22
L7 Knip- en scheerheg	3	260	4/m²	€ 1.28	€ 1,331.20	€	m²/jr	€ 304.20	€ 3,042.00	€ 4,373.20
Trajectbegeleiding										€ 1,500.00
Totaal										€ 12,246.92

In samenhang met de herontwikkeling zullen de twee varkensstallen (met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m²) binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk worden gesloopt. Aangezien deze stallen ingezet zullen worden voor de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is de sloop van deze stallen niet meegenomen in het kader van de berekening van de kwaliteitsverbetering.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De nieuwe bedrijfssituatie aan Zitterd 61 Soerendonk betreft een semi-agrarisch bedrijf. Een semi-agrarisch bedrijf is een bedrijf dat als hoofddoel heeft het bewerken, vervoeren of verhandelen van producten van agrarische bedrijven. In dit geval betreft het, het bewerken vervoeren en verhandelen van enkelvoudige droge aardappel- en groentenproducten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck is de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch' opgenomen. Voor herontwikkeling van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk wordt in beginsel aangesloten bij deze bestemming. De bestemming 'Bedrijf – Semi-agrarisch' is opgenomen voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. De beoogde semi-agrarische bedrijfsactiviteiten aan Zitterd 61 zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te definiëren als agrarisch verwante bedrijvigheid. Een agrarisch verwant bedrijf is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' gedefinieerd als:

“een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposterings-bedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen”.

Het bedrijf aan Zitterd 61 Soerendonk levert producten aan particulieren, niet-agrarische bedrijven als ook aan agrarische bedrijven. Als voorbeeld van een agrarisch verwant bedrijf wordt een composteringsbedrijf genoemd. Een composteringsbedrijf verzamelt ook afvalcomponenten (GFT-afval) en verwerkt of bewerkt deze om deze uit te zetten als grondstof voor de landbouw. Feitelijk gebeurt op de locatie Zitterd 61 Soerendonk een vergelijkbare activiteit. Met enkelvoudige (afval)producten van de akkerbouw (aardappelschillen, schillen van amandelennoten, zetmeel etc.) wordt een behandelstap uitgevoerd, zodat deze producten kunnen worden gebruikt als BIO-top. BIO-top wordt gebruikt in de landbouw om onkruid tegen te gaan. Er kan dus gesteld worden dat de activiteit op basis van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Cranendonck te karakteriseren is als agrarisch aanverwant. Dit blijkt ook uit de memo opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Deze memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck is opgenomen dat nieuwvestiging van agrarisch verwante bedrijven of agrarisch technische hulpbedrijven is uitgesloten. Vestiging op een voormalig agrarisch bedrijf is wel mogelijk. In de regels van de vigerende bestemming 'Agrarisch' is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hervestiging is op basis van deze wijzigingsbevoegdheid toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de voorwaarden van deze

wijzigingsbevoegdheid aangezien de te slopen de stallen ten dienste van de intensieve veehouderij op de locatie Zitterd 61 Soerendonk ingezet zullen worden voor de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte', wat op basis van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid niet is toegestaan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.2 StructuurvisiePlus en Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

De langere termijnvisie wordt verwoord in een structuurvisie of structuurplan. De gemeente Cranendonck heeft in juni 1999 een StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze visie is daarmee sterk verouderd. Het gros van het ruimtelijk beleid waar de gemeente rekening mee dient te houden is verwoord in de periode ná 1999. De Structuurvisie 1999 is herijkt in 2003 in de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: "Cranendonck op weg naar 2020". Uitgangspunt is dat de gemeente streeft naar inbreiding boven uitbreiding met het oog op behoud van de ecologische, recreatieve en economische waarden van het buitengebied. In de ontwikkelingsvisie wordt het gebied rondom de kernen Soerendonk en Gastel gezien als een aantrekkelijk landelijk gebied, vanuit landschap en cultuurhistorie, maar vooral ook door de nabijheid van grote bos- en natuurgebieden. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleid zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie.

4.3.3 IDOP Soerendonk

In het verlengde van het reconstructiebeleid heeft de gemeente Cranendonck voor haar kernen integrale dorpsontwikkelingsprogramma's (IDOP's) laten maken. Dit zijn programma's waarin economische, ecologische en sociale aspecten van de verschillende kernen aan bod komen. Het programma geeft aan hoe tegemoet gekomen kan worden aan de leefbaarheid van de kernen. Hierna is het IDOP Soerendonk toegelicht met betrekking tot het plangebied.

De gemeente Cranendonck heeft d.d. 8 januari 2008 een Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma (hierna IDOP genoemd voor Soerendonk opgesteld. Het IDOP is gebaseerd op de ideeën van de bewoners. De inwoners van Soerendonk geven in het IDOP aan hoe zij tegen hun dorp aan kijken, welke ontwikkelingen zij in hun directe omgeving wenselijk achten en welke ideeën er leven om dit te realiseren. Het IDOP geeft een aanzet om tot concrete doelstellingen en projecten te komen. Soerendonk wordt door de gemeente beschouwd als de kern die het fraaist in het landschap ligt. De kernranden van Soerendonk vormen waardevolle overgangen naar het landschap en moeten volgens de gemeente niet verder verstedelijkt worden. Woningbouw in Soerendonk dient derhalve met name plaats te vinden op inbreidingslocaties, zoals bijvoorbeeld de locatie Beekstraat-Zitterd en de locatie Pomper. Een belangrijke ontwikkeling is een woonzorgcomplex. In het IDOP is daarnaast de visie op verkeersveiligheid en verkeersoverlast opgenomen.

In het IDOP is vermeld dat zich in Soerendonk gevaarlijke verkeerssituaties voordoen die mede veroorzaakt worden door het sluipverkeer en vrachtverkeer dat via Soerendonk een sluiproute naar Budel neemt. Probleempunt is dat het vracht- en sluipverkeer via de GPS als alternatieve route door de kern Soerendonk gestuurd worden. Dit veroorzaakt vooral problemen op de doorgaande weg (Molenheide-Dorpsstraat-Zitterd). De beoogde herontwikkeling draagt niet bij aan het genoemde probleem. Het verkeer dat de locatie bereikt komt direct vanaf de Rijksweg naar de locatie en komt hierdoor niet door het dorp Soerendonk. De verkeersintensieve activiteiten welke het bedrijf momenteel uitvoert, zijn verplaatst naar een aangekochte locatie op het bedrijventerrein Airpark. De

beoogde activiteiten zijn kleinschalig en veel minder intensief dan een intensieve veehouderij op deze locatie. Het vrachtverkeer van en naar de locatie vermindert substantieel. In hoofdstuk 6 wordt in de subparagrafen 6.4 Geluid en 6.9 Verkeer nader ingegaan op de invloed van de beoogde ontwikkeling op de mobiliteitsbewegingen van en naar het plangebied.

4.3.4 Visie Cranendonck 2009 - 2024

De strategische visie 'Visie Cranendonck 2009 – 2024' is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de Strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Voor herontwikkeling van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is met name het speerpunt 'werk en economie' van belang. Voor wat betreft werk en economie zou de gemeente zich moeten richten op:

- het beter benutten van de bestaande potenties/sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie (onder andere landschappelijke waarde, historie) en industrie (symbiose tussen innovatieve en duurzame metaalgelieerde bedrijven);
- het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck;
- de aanwezigheid en de kansen van het DIC;
- de gunstige ligging in de ELAT-regio ('schakelpunt' voor België en Limburg);
- de goede bereikbaarheid (snelweg, spoor, vliegveld, potenties van de haven);
- de ruimte op de huidige bedrijventerreinen (met name Airpark II en III);
- het uitgroeien tot een belangrijke toeleverancier van ondersteunde producten en diensten aan kennisbedrijven in Eindhoven en het benutten van agglomeratie Eindhoven als afzetmarkt;
- het meer samenwerken op lokaal en bovenlokaal niveau zodat Cranendonck kan 'aanhaken' bij kansrijke initiatieven vanuit Brainport;
- het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen om de economische ontwikkeling te stimuleren (weg-spoor (station/overslag-terminal)-vliegveld-water);
- het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (onder andere revitaliseren verouderde bedrijventerreinen, meer/passende bedrijfsruimte; breedband, etcetera);
- het flexibel, gericht en daadkrachtig 'meedenken' met ondernemers die initiatieven willen nemen die ten goede komen aan de gewenste ontwikkeling van Cranendonck (passend bij de visie) en zorgen voor minder regels/kortere procedures;
- (het anticiperen op) het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden; (onder andere kenniswerkers) door in te steken op de totale keten van onderzoek tot eindproduct;
- het verbinden van bedrijfsleven en onderwijs om meer gebruik te maken van elkaars mogelijkheden (onder andere kennisnetwerken, stageplaatsen, et cetera);

Met de volledige omschakeling van de intensieve veehouderij naar het beoogde semi-agrarische bedrijf, wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van een nieuwe product. Door de verwerking van de droge aardappel- en groetenproducten binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk ontstaat een duurzame en biologisch afbreekbare afdeklaag voor de tuinbouw, ter voorkoming van mos- en onkruidgroei.

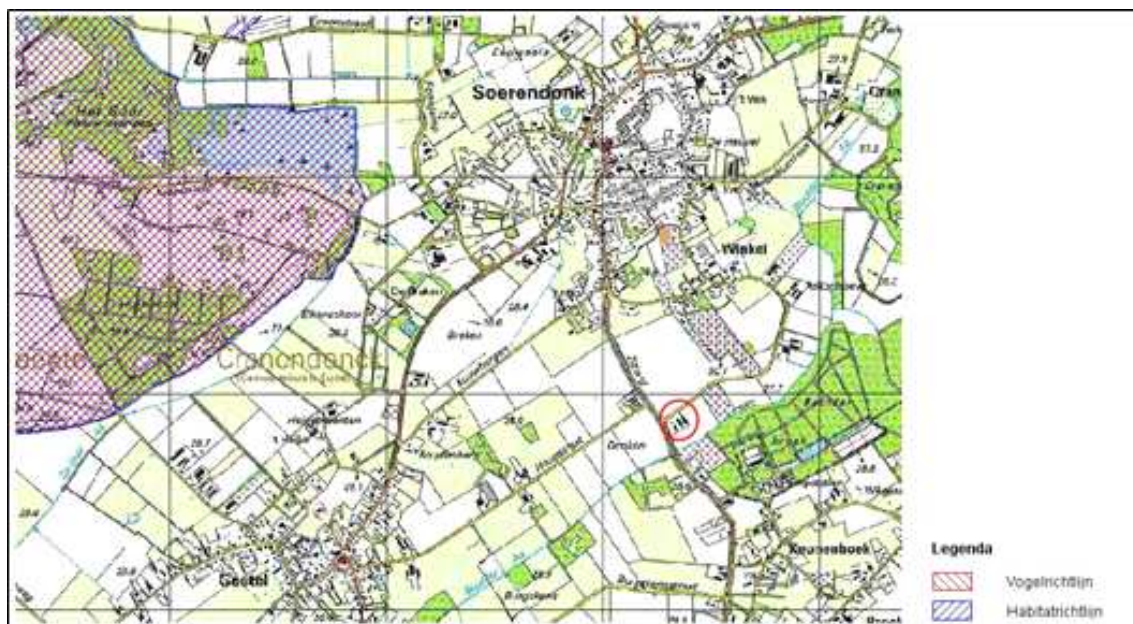
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

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 Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatgebieden tot het plangebied betreffen het Habitatrichtlijngebied 'Grote Heide – De Plateaux' en Vogelrichtlijngebied 'Leenderbos en Grote Heide'. Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Met de sanering van de intensieve veehouderijtak neemt de ammoniakdepositie op deze natuurgebieden af. De nieuwe bebouwing vindt plaats binnen het huidige agrarische bouwvlak. De beoogde activiteiten hebben gezien de beoogde activiteiten en de afstand van circa 2 kilometer tot deze gebieden geen significant negatief effect op de richtlijnen van deze gebieden. Per saldo heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd met de beoogde planherontwikkeling. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 23. Ligging van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk ten opzichte van de dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.1.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is gelegen in het kilometerhok X:168/Y:366. Uit de databank blijkt dat in dit kilometerhok van de rode lijst 6 paddenstoelensoorten voorkomen, 1 soort vaatplant en 1 broedvogelsoort. Tevens zijn 2 vaatplanten aanwezig uit lijst 1 van de Flora- en faunawet. Deze soorten houden verband met de omgeving van de locatie welke binnen hetzelfde kilometerhok is gelegen en wel het beekdalsysteem dat gelegen is ten zuid(oost)en van het plangebied. Door de intensieve bebouwing binnen het plangebied kan verondersteld worden dat deze soorten op de locatie zelf niet voorkomen. De aanwezige erfbeplanting blijft gehandhaafd binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk versterkt. Navolgende figuur geeft een foto van de bebouwing binnen het plangebied weer die gesloopt gaat worden.



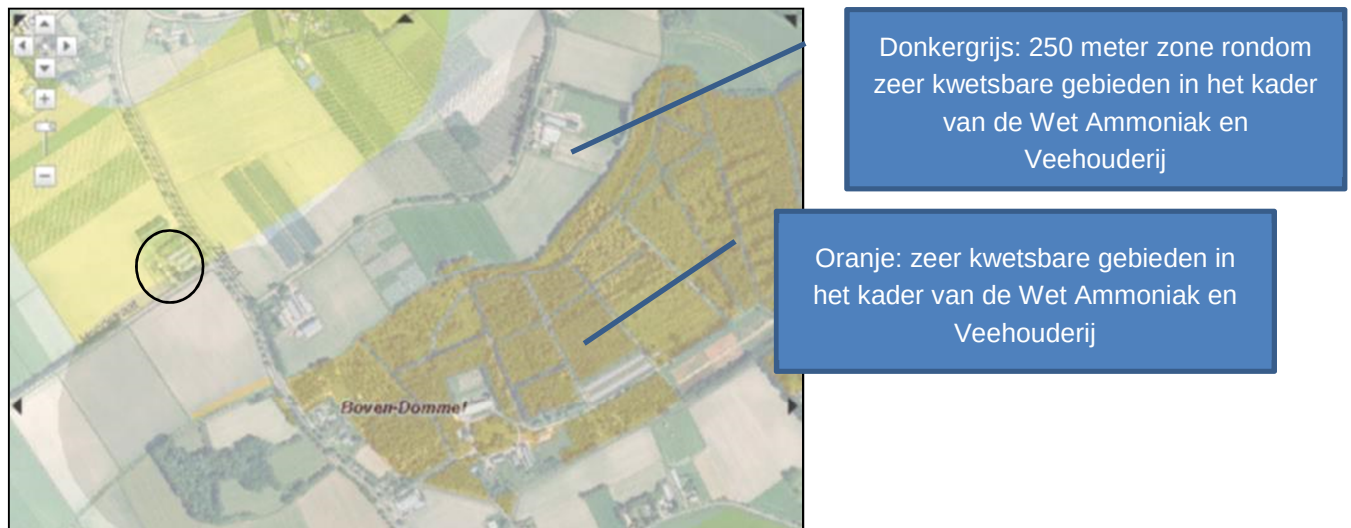
Figuur 24. Foto van de bedrijfsopstand binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk die gesloopt gaat worden.

In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. De stallen op de beide herontwikkelingslocaties zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen, omdat verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering,

daklijsten of onder dakpannen. Tijdens een veldbezoek werden op beide locaties geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Bij de planning van sloop van de stallen die in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij kan echter toch rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve is de meest gunstige tijd voor slopen van de bebouwing: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van het strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. De sloop zal dan ook conform hier beschreven worden uitgevoerd.

5.1.3 Toets aan Wet ammoniak en veehouderij

De Wet Ammoniak en veehouderij beoogt kwetsbare, voor verzuringgevoelige gebieden tegen aantasting door ammoniak te beschermen. De Wet ammoniak en veehouderij biedt hiertoe een wettelijk toetsingskader voor de beoordeling van milieugevolgen van de uitstoot van ammoniak. Binnen een zone van 250 meter rondom deze voor verzuringgevoelige gebieden is nieuwvestiging en uitbreiding van een intensieve veehouderij niet toegestaan. Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is (gedeeltelijk) gelegen binnen een zone van 250 meter van een verzuringsgevoelig gebied. Dit betreft het bos- en natuurgebied Bulderbroek, dat gelegen is ten zuiden van Zitterd 61 Soerendonk. Navolgende figuur geeft een overzicht van het zeer kwetsbare gebied Bulderbroek en de 250 meter zone die daaromheen gelegen is. De intensieve veehouderijtak aan Zitterd 61 Soerendonk wordt gesaneerd waarmee de ammoniakuitstoot van de veehouderij en de ammoniakdepositie op het Bulderbroek afneemt.



Figuur 25. Zeer kwetsbare gebieden in kader Wet Ammoniak en Veehouderij en 250 meter zone hier rondom, ten opzichte van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk.

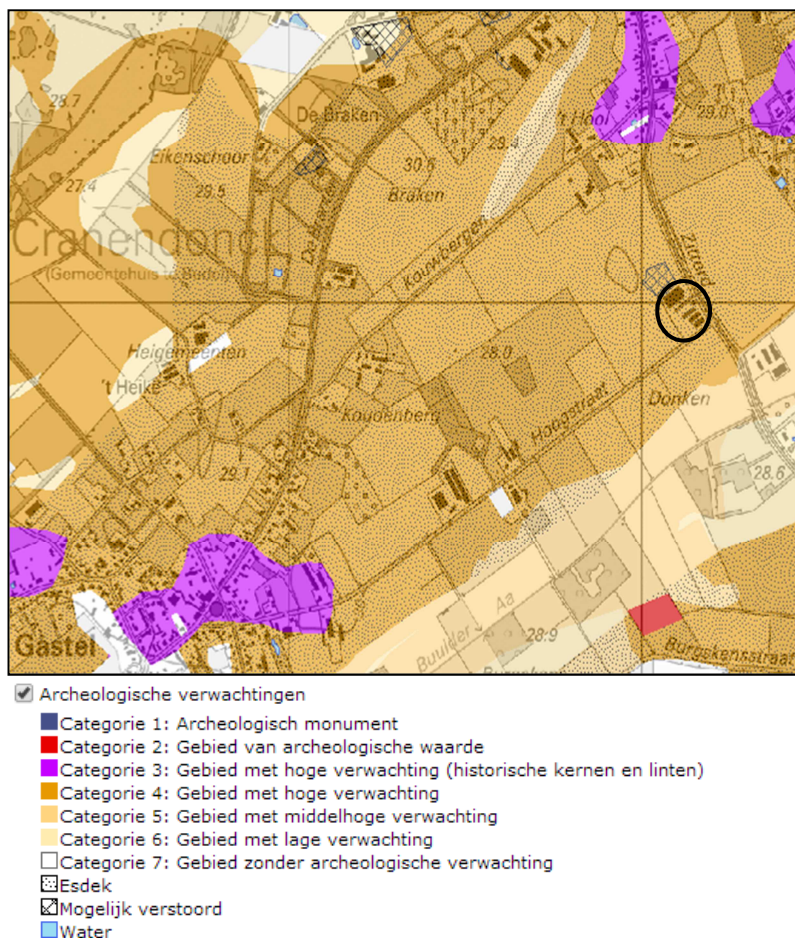
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.2.2 Archeologie

Voor beoordeling van het plangebied is het gemeentelijk Beleidsplan Archeologische monumentenzorg gehanteerd. Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Cranendonck heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de archeologische waardenkaart van de gemeente Cranendonck, waarop het plangebied is aangeduid.



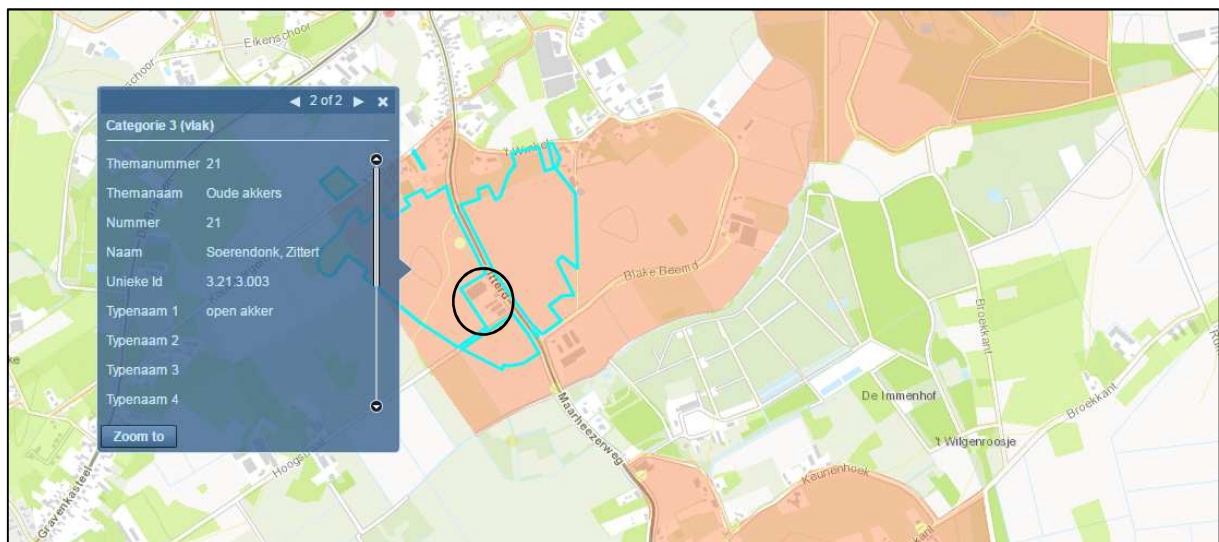
Figuur 26. Archeologieke kaart gemeente Cranendonck met daarop het plangebied aangeduid (omcirkeld).

Het plangebied heeft onder andere door de aanwezigheid van een esdek in het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met categorie 4. In het Beleidsplan Archeologische monumentenzorg van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting pas archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm bij esdekken. Pas bij dit oppervlak is de kans groot dat behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen.

Binnen het plangebied wordt enkel de akkerbouwloods herbouwd. De loods heeft geen omvang groter dan 500 m² en de loods wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. Geen archeologische waarden worden geschaad met de ontwikkeling.

5.2.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is op de erfgoedkaarten Kempen- en A2 gemeenten aangeduid als gelegen binnen de oude akker Zittert Soerendonk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de erfgoedkaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 27. Erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten voor plangebied en omgeving.

Uit de Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Cranendonck behorende bij het rapport 'Kempisch erfgoed in beeld' blijkt dat voor gronden rondom het plangebied het thema 'oude akkers' van toepassing is. Het gaat hier om akkers van voor het jaar 1850. Deze gronden maken onderdeel uit van een hoge dekzandrug. Dit betreft de Winkel akker (oranje gronden op de kaart). De gronden rondom het plangebied zijn getypeerd als een besloten akker. Dit zijn bouwlandpercelen van een halve tot twee hectare, die omgeven zijn door een heg die soms op een walletje staat. In deze streek heten die "kamp", "bocht", "heg". De besloten akkers liggen soms bol, maar lang niet altijd. Het betreft gronden gelegen aansluitend aan het plangebied. Op deze gronden vindt aspergeteelt plaats. Dit gebruik wijzigt niet met herbestemming van het plangebied aan Zitterd 61. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

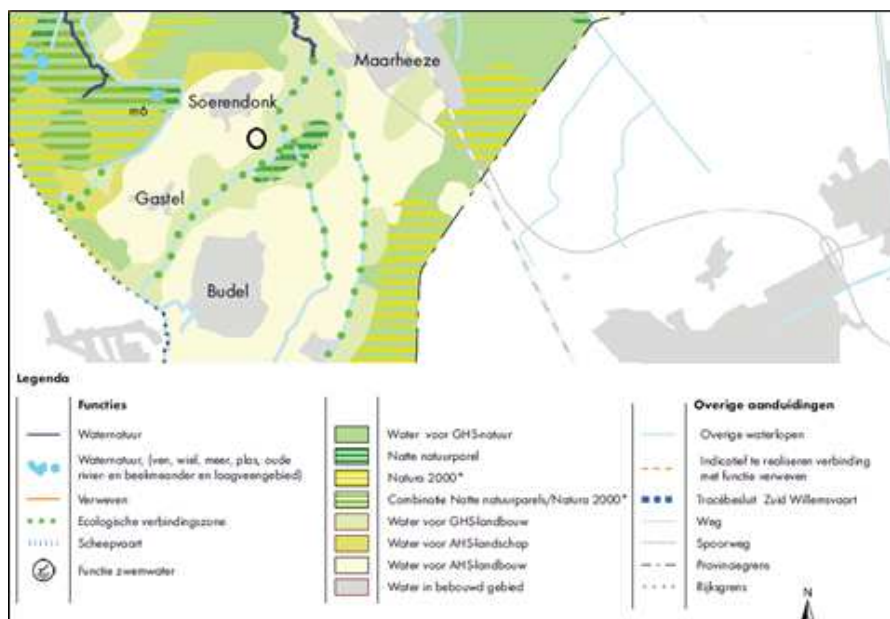
6.1.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap De Dommel. Er geldt een wettelijke verplichting van een waterparagraaf bij alle ruimtelijke plannen. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten.

6.1.2 Beleid

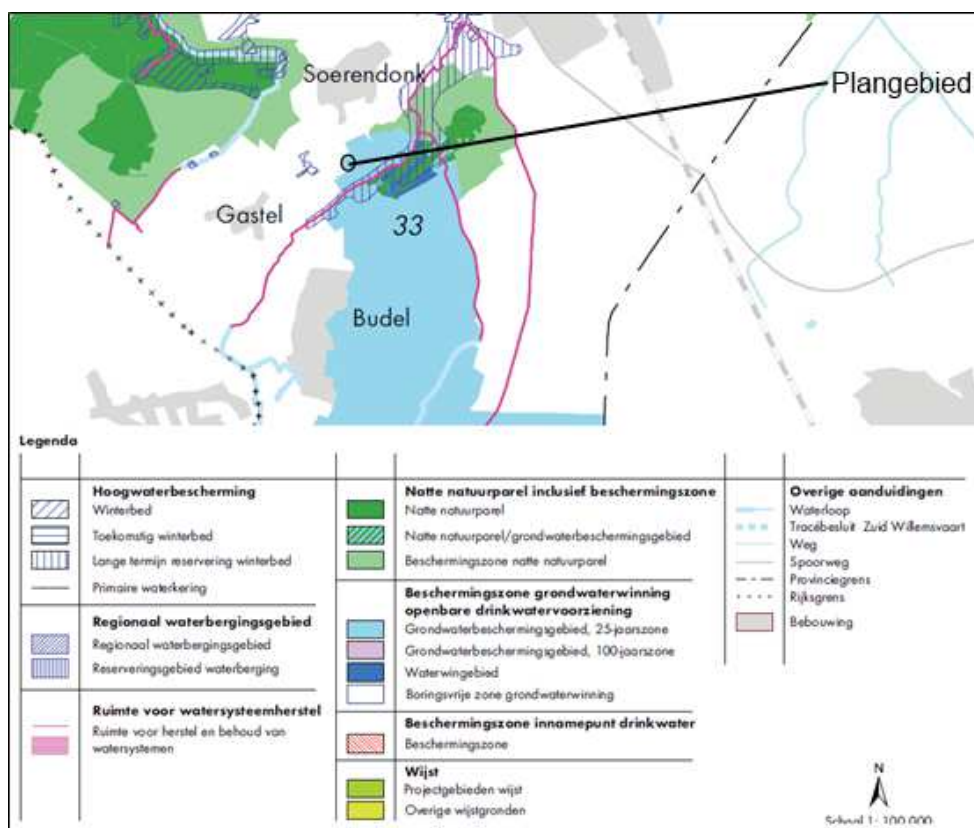
6.1.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan geldt als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan 2010-2015 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor AHS-landbouw'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 28. Uitsnede kaart Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies', waarop het plangebied is aangeduid (omcirkeld).

In navolgende figuur is een uitsnede uit het provinciale Waterplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid. Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is gelegen binnen de 25-jaarszone Grondwaterbeschermingsgebied. De provinciale doelstelling is zekerstelling van grondwater voor openbare drinkwatervoorziening. Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom de waterwingebieden. De grens van het grondwaterbeschermingsgebied wordt bepaald door de verblijfstijd van 25 jaar. Dit betekent dat een waterdeeltje vanaf de grens van het grondwaterbeschermingsgebied er tenminste 25 jaar over doet om de putten te bereiken. De herontwikkeling van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk gaat niet uit van (extra) grondwateronttrekkingen. Bij infiltratie c.q. inzijging van hemelwater in het gebied dient nauwkeurig te worden nagegaan dat als gevolg hiervan geen vervuiling van het grondwater ontstaat. Het saneren van de varkenshouderij aan Zitterd 61 Soerendonk met een omzetting van de bedrijfssituatie heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.



Figuur 29. Uitsnede kaart Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Structuurvisie Water' waarop het plangebied is aangeduid.

6.1.2.2 Waterbeheerplan III 'Krachtig Water'

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;

- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft ten eerste het voorkomen van wateroverlast en ten tweede het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in deze bestemmingsplantoelichting een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan.

6.1.2.3 Beleidsnota Stedelijk Water

De 'Beleidsnota Stedelijk water' is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de nota de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van een zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

6.1.2.4 Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

6.1.2.5 Keur oppervlaktewateren

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

6.1.2.6 Milieubeleidsplan 2010-2014

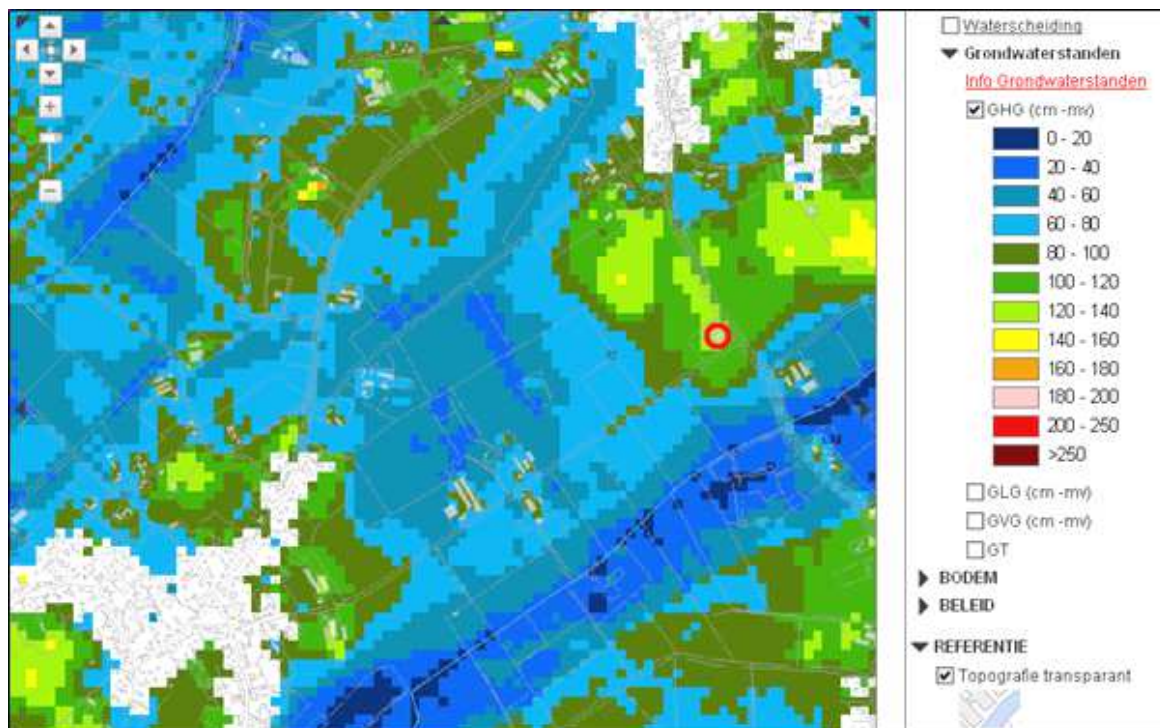
De gemeente Cranendonck heeft het milieubeleidsplan opgesteld. Het doel van het milieubeleidsplan is het realiseren van een aantrekkelijk, gezond en veilig leefmilieu in Cranendonck, met als ambitie een schoner leefmilieu. Een onderdeel van het milieubeleidsplan is het omgaan met water. De ambities voor de toekomst op het gebied van water volgen grotendeels uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Samengevat zijn de ambities: voldoen aan de gemeentelijke wateropgave ten aanzien

van riolering, voorkomen dat water gevaar oplevert en zorgen dat het watersysteem de gewenste functies kan vervullen. Hydrologisch neutraal bouwen is een speerpunt binnen het waterbeleid van de gemeente Cranendonck. De gemeente Cranendonck gaat bij nieuwbouwprojecten standaard uit van het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het infiltreren van het schone hemelwater in de bodem of het laten overlopen in het oppervlaktewater.

6.1.3 Waterparagraaf

6.1.3.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk betreft hoge zwarte enkeerdgrond. Ter plaatse is sprake van leemarm en zwaklemig fijn zand. Het plangebied is gelegen binnen intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt. De GHG binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk bedraagt 120cm–140 cm --mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de GHG binnen het plangebied.



Figuur 30. Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk (rood omcirkeld) en de GHG op deze locatie.

6.1.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) zal worden gebufferd en geleidelijk zal worden geïnfiltreerd in de bodem. In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 3.330 m² aanwezig. Een gedeelte van de opstallen wordt gesloopt en een gedeelte van de opstallen wordt verbouwd. Na realisering van deze bestemmingsplanherziening wordt de omvang van de opstallen gemaximaliseerd op een oppervlakte van 2.777 m². Dit betreft een afname van 553 m² aan bebouwing.

Binnen een bestemmingsvlak is het aanleggen van verharding toegestaan. Het huidige bestemmingsvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij bedraagt circa 12.980 m². Middels dit

bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming verkleind naar een oppervlakte van circa 4.615 m². Hiermee wordt de bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 8.365 m² verkleind. De beoogde ontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Het water dat valt op daken en verhardingen vloeit in de huidige situatie rechtstreeks af van daken en verhardingen in sloten en agrarisch onbebouwde gronden. Dit blijft ongewijzigd in de huidige situatie. Doordat het oppervlak verhard oppervlak substantieel kleiner wordt, heeft dit een positief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied.

6.1.3.3 Kwaliteit van hemelwaterafvoer

Om de kwaliteit van het hemelwaterafvoer te garanderen dienen voor de beide locaties de onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetra). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigde stoffen (DuBo-materialen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Voor het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is in de aanvraag om vergunning Wet milieubeheer aandacht besteed aan afvalwaterstromen. In deze aanvraag is opgenomen dat:

- sanitair afvalwater (toilet en keuken) wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool;
- percolaat (persen schillen) wordt opgevangen en afgevoerd in gesloten containers/tankauto's;
- waswater (opslag ruimten, installaties) wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool;
- waswater wassen voertuigen op wasplaats wordt via een olie/benzinescheider afgevoerd naar het vuilwaterriool.

6.2 Geurhinder

Voorkomen dient te worden dat nieuwe ontwikkelingen negatieve effecten hebben voor de uitvoering van bestaande bedrijven. Anderzijds mogen nieuwe ontwikkelingen niet plaatsvinden indien deze door bestaande bedrijvigheid worden belemmerd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening

geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 14 oue/m³ voor de omgeving van het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen een 250 meter zone rondom een zeer kwetsbaar natuurgebied. Dit betreft het bos- en natuurgebied Buulderbroek. Hierdoor kan de intensieve veehouderij niet uitbreiden. Herontwikkeling van deze locatie is dan ook passend. Na herontwikkeling zal de locatie, naast de semi-agrarische activiteiten, nog steeds als agrarisch bedrijf functioneren (akkerbouw activiteiten in de vorm van aspergeteelt als neventak). De locatie wijzigt dan ook niet in een geurgevoelig object. De geurhindercontour van de intensieve veehouderij ter plaatse vervalt. De beoogde activiteiten genereren geen geur. Dit blijkt ook uit de memo opgesteld door de Omgevingsdienst. Deze memo is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' 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 vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is in gebruik als intensieve veehouderij met een agrarische nevenactiviteit. De beoogde werkzaamheden betreffen de volgende werkzaamheden:

- aangeleverde droge aardappelschillen worden gemengd met zetmeel en/of schillen van amandelnoten en vervolgens verpakt, of in bigbags of in een plastic verpakking, ten behoeve van de tuinbouw (BIO-top). Aan de gemengde substantie kan een kleine hoeveelheid plantaardige olie worden toegevoegd. Daardoor worden de aardappelschillen wat vaster van vorm en stoffen niet bij het uit de verpakking halen van het product bij gebruik. De verpakte gedroogde aardappelschillen (Bio-top) worden afgevoerd;
- aangeleverde droge aardappel- en groentenproducten worden vermalen en enkelvoudig in bigbags verpakt en geleverd of los in bulk geleverd.

De verwerking van de aardappelschillen tot Bio-top geeft een duurzaam product. Er wordt een biologisch afbreekbare afdeklaag op basis van aardappelkurk ontwikkeld ter voorkoming van mos en onkruidgroei.

Deze semi-agrarische nevenactiviteiten worden in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij de hoofdactiviteit op het bedrijf. De teelt van asperges wordt een nevenactiviteit hierbij. Er zijn voor de aspergeteelt geen belemmeringen in het kader van de bedrijven en milieuzonering. Deze activiteit vormt op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering een categorie 2 activiteit.

De semi-agrarische bedrijfsactiviteiten worden niet omschreven in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een memo opgesteld waarin een oordeel wordt gegeven over de categorisering van het bedrijf. Uit deze memo, die als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd, blijkt dat er sprake is van een categorie 2 of zelfs categorie 1 bedrijf. Samengevat oordeelt de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant:

“De activiteiten kunnen worden gezien als agrarisch aanverwant, omdat het alleen een tussenstap is in een geheel agrarisch proces. De activiteiten voor alle hinderaspecten kunnen worden gekarakteriseerd als een categorie 2 volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering”.

6.4 Geluid

In het kader van planologische randvoorwaarden dienen plannen ook te worden getoetst aan het aspect geluid. Hierbij is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder gaat over geluid dat wordt veroorzaakt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. In de Wet geluidhinder zijn alleen de gezoneerde industrieterreinen opgenomen. De bedrijven op niet gezoneerde terreinen vallen onder de Wet milieubeheer. Ook zijn er geen eisen langs wegen met een snelheid van 30 km/uur (de zogenaamde verblijfsgebieden).

Binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk worden geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd waardoor geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï benodigd is. Een bestaande agrarische locatie wordt herontwikkeld naar de bestemming “Bedrijf – Semi-agrarisch”. De verkeersbewegingen van en naar het bedrijf moeten worden beoordeeld in het kader van geluidhinder industrielawaai. Voor het bedrijf geldt dat maximaal 6 zware voertuigbewegingen en 8 lichte voertuigbewegingen in de dagperiode en 2 lichte voertuigbewegingen in de avondperiode plaatsvinden van of naar de inrichting. Bij de berekeningen is uitgegaan van een worst case scenario dus dat alle voertuigen van één richting komen en gaan. Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ opgesteld door M&A Milieuadviesbureau d.d. 10 november 2014 met rapportnummer 214-SZi6l-il-v1) De conclusie uit dit rapport is hierna opgenomen.

“Zoals de resultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus aantonen, wordt in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) voldaan aan de geluidnormering, zoals opgenomen in ‘Nota Industrielawaai en Vergunningverlening gemeente Cranendonk’. De voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder wordt ter plaatse van de omliggende woningen niet overschreden, zodat verder geen maatregelen nodig zijn.” De conclusie uit dit onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder ter plaatse van de woningen niet overschreden wordt.”

6.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd. Met name hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél ‘In Betekenende Mate’ (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

Voor herontwikkeling van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M&A Advies, d.d. 14 november 2014 met rapportnummer 214-SZi61-lk-v2 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Uit het voorgaande blijkt dat de inrichting kan voldoen aan de relevante eisen/grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit voor het planjaar 2014. De invloed op de heersende achtergrondniveaus voor PM10 en NO2 zijn gering te achten. De overige parameters conform de Wet luchtkwaliteit zijn voor onderhavige inrichting niet relevant. De indirecte gevolgen door de verkeersaantrekkende werking levert ook geen overschrijdingen op van concentraties en grenswaarden nabij gevoelige bestemmingen. De indirecte hinder door het verkeer van en naar de inrichting levert geen verhoging op van de achtergrondconcentraties voor de parameters NO2 en PM10. Op grond van de Wet luchtkwaliteit, de per mei 2008 van kracht zijnde EUrichtlijn 2008/50/EG en de per 1 januari 2009 van kracht zijnde Beoordelingsrichtlijn luchtkwaliteit, kan daarom worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen bedrijfsactiviteiten..”

De gemeente Cranendonck heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit laten opmaken. Uit deze rapportage en de berekeningen uit de onderzoek (Onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007) over afgelopen jaren blijkt dat er geen locaties in het buitengebied van Cranendonck aanwezig zijn waar de normen van luchtkwaliteit overschreden worden.

6.6 Bodemkwaliteit

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een bouwvergunning om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden.

Binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk wordt een bestaande locatie herontwikkeld. Een bestaande loods blijft gehandhaafd en een bestaande stal wordt verbouwd. Het gebruik blijft primair bedrijfsmatig. Door M&A Advies is een onderzoeksrapport ten aanzien van de staat van bodem d.d. 22 november 2009 opgesteld met rapportnummer 29-SZi61-vo-v1. Dit rapport behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder (samengevat) weergegeven.

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aanvaard, ondanks de aanwezigheid van de verontreinigingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater en de minimale aanwezigheid van minerale olie in de bovengrond en PAK in de ondergrond. Er zijn enkele verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden maar desondanks voldoet de grond aan de functieklassen wonen. De geconstateerde verhogingen zijn van dien aard dat geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en hebben bovendien geen directe relatie met de onderzoekslocatie. De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bestemmingswijziging en de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, er geen belemmeringen zijn qua chemische bodemgesteldheid.“

6.7 Externe veiligheid en technische infrastructuur

6.7.1 Inleiding

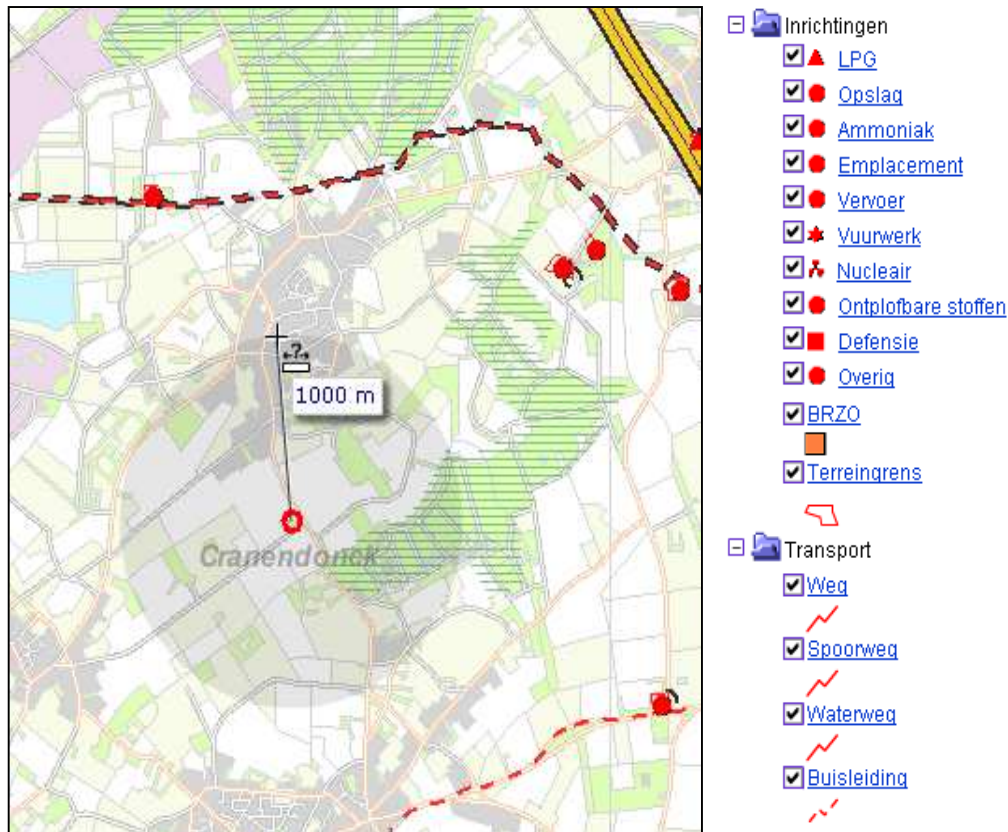
Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden.

Voor de gemeente Cranendonck is de Beleidsvisie externe veiligheid d.d. 31 januari 2011 richtgevend kader. Deze beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe omgegaan wordt met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. De beleidsvisie heeft ten doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze typen worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot het plangebied.

6.7.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk ten opzichte van de bedrijven die in de directe omgeving van deze locatie gelegen zijn. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen gelegen in het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 31. Km-zone vanuit het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk.

6.7.3 Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland over de weg of per spoor. Tevens zijn geen waterverbindingen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen zouden kunnen worden vervoerd.

6.7.4 Transport: hoogspanningslijnen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen of ondergrondse buisleidingen gesitueerd, noch gepland. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

6.8 Kabels en leidingen

Uit de plankaarten van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Cranendonck zijn er binnen het plangebied geen leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Voor het plangebied is een Klick-melding gedaan waaruit blijkt waar in de omgeving van het plangebied de kabels en leidingen gelegen zijn.

6.9 Verkeer en parkeren

6.9.1 Huidige bestemming plangebied

Het plangebied was in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. In samenhang met de beoogde herontwikkeling zijn deze activiteiten inmiddels gestaakt. De mobiliteitsbewegingen bij exploitatie van een intensieve veehouderij binnen het plangebied aan Zitterd 61 Soerendonk betreffen voornamelijk: de aan- en afvoer van dieren, voer en mest en de daarbij behorende laad- en loswerkzaamheden. Ook het aan- en afrijden van vrachtwagens, tractors en personenauto's horen daarbij. Deze mobiliteitsbewegingen vinden hoofdzakelijk overdag plaats. Enkele activiteiten vinden enkele malen per jaar plaats, zoals het afvoeren van dieren en het afvoeren van mest.

De verkeersbewegingen ten behoeve van de aspergeteelt blijven ongewijzigd. Door het karakter van de aspergeteelt als seizoensteelt vinden er in het hoogseizoen zowel in de huidige als in de toekomstige situatie meer vervoersbewegingen plaats dan in het laagseizoen.

6.9.2 Toekomstige situatie Zitterd 61 Soerendonk

In de nieuwe situatie wordt de hoofdontsluiting verlegd van de Zitterd naar de Hoogstraat. De beoogde bedrijfsactiviteiten aan Zitterd 61 Soerendonk zullen 6 vrachtwagenbewegingen (3 voor laden van producten en 3 voor lossen van grondstoffen), 8 personenauto/-busbewegingen voor eigen vervoer en personeel in de dagperiode en 2 personenauto/-busbewegingen voor eigen vervoer en personeel in de avondperiode genereren. De ontsluitingsweg van het plangebied kan deze (maximale) capaciteit verwerken. De vervoersbewegingen van zware voertuigen van en naar het bedrijf zullen afnemen ten opzichte van de exploitatie van een intensieve veehouderij. De ontsluitingswegen van het plangebied kunnen deze (maximale) capaciteit verwerken. De locatie is bereikbaar via de op- en afrit 37, Budel.

De ontsluiting aan de Hoogstraat is slechts en enkel bedoeld ter ontsluiting van het verkeer van en naar de loodsen op het bedrijf. Er is geen sprake van het parkeren van vrachtverkeer op de Hoogstraat of op de ontsluiting. Al het vrachtverkeer rijdt direct vanuit de Hoogstraat de loods binnen waarbinnen al het laden, lossen en het manoeuvreren plaatsvindt. Ook als er meerdere vrachtwagens tegelijk gaan laden of lossen, zullen deze vrachtwagens binnen in de loods op elkaar en op de initiatiefnemer wachten en aldaar parkeren. Voor een goed gebruik en beheer van de weg wordt de rijbaan ter hoogte van het bedrijf aan beide te voorzien van grasbetontegels. Dit is ook reeds nader uiteengezet in paragraaf 2.2.3.7 van deze toelichting.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Zitterd 61 Soerendonk' bestaat uit een verbeelding en regels met bijlagen hierbij en gaat vergezeld van deze toelichting met de bijlagen bij de toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf – Semi-agrarisch", "Groen – Landschappelijke inpassing" en "Waarde – Archeologie 4" zijn opgenomen evenals de aanduidingen 'akkerbouw', 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak'.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij dit bestemmingsplan is aangesloten bij de het bestemmingsplan Buitengebied en de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck. Daarnaast is het bestemmingsplan gespecificeerd ten behoeve van de begrenzing van de semi-agrarische bedrijfsvoering.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken middels omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afgeleid uit de SVBP2012 en het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de planregels geeft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf – Semi agrarisch", "Groen – Landschappelijke inpassing" en "Waarde – Archeologie 4".

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ter voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor afwijkende maatvoering en hydrologisch neutraal bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

In artikel 8 is omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel

In dit artikel is opgenomen hoe dit bestemmingsplan wordt aangehaald.

8. OVERLEG INSPRAAK PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het waterschap, de provincie Noord-Brabant, Brabant Water en het ministerie van Defensie zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Van het waterschap en van de provincie Noord-Brabant is een inhoudelijke reactie ontvangen. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

In het voorontwerpbestemmingsplan was de beoogde ontwikkeling getoetst aan artikel 7.10 en artikel 7.11 van de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant geeft in de gegeven vooroverlegreactie aan dat de beoogde activiteiten op grond van de Verordening ruimte niet te karakteriseren zijn als ‘agrarisch verwant’ en dat derhalve een toets aan artikel 7.11 uit de Verordening ruimte niet van toepassing is. Hierna wordt nader op deze reactie ingegaan.

De provincie merkt op dat de activiteiten op basis van de Verordening ruimte 2014 te karakteriseren zijn als niet-agrarische activiteiten conform artikel 7.10 uit de Verordening ruimte. Conform de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek kan het bedrijf gekarakteriseerd worden als een semi-agrarisch bedrijf. Een semi-agrarisch bedrijf is immers in dit plan gedefinieerd als: werkzaamheden voor particulieren, agrarische bedrijven of niet-agrarische bedrijven met een verwantschap aan de agrarische sector. De werkzaamheden van het bedrijf vallen binnen deze definitie. In dit plan is het bedrijf voorzien van een bedrijfsbestemming. Deze bedrijfsbestemming is nader ingeperkt door het bedrijf aan te merken als een semi-agrarisch bedrijf. Hoewel een niet-agrarisch bedrijf op grond van de Verordening ruimte mogelijk kan zijn binnen het plangebied geeft de gemeente de voorkeur aan de inperking van de mogelijkheden tot een semi-agrarisch bedrijf, zoals nader gedefinieerd in de regels. Er is echter in geen geval sprake van een agrarisch verwant bedrijf of een agrarische-technisch hulpbedrijf zoals bedoeld in artikel 7.11 van de Verordening ruimte.

De ontwikkeling is in dit ontwerpplan getoetst aan artikel 7.10 uit de Verordening ruimte. Uit deze toets, opgenomen in paragraaf 4.3.2 van deze bestemmingsplantoelichting, blijkt dat voldaan wordt aan de in de Verordening ruimte gestelde voorwaarden en dat de ontwikkeling derhalve past binnen de Verordening ruimte 2014. Hiermee wordt voldaan aan de vooroverlegreactie van de provincie.

Het waterschap heeft middels een vooroverlegreactie laten weten in te stemmen met de waterparagraaf in dit bestemmingsplan.

8.2 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. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om voor de deze bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken voor een ieder ter zienswijze gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

In de toelichting van dit bestemmingsplan is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied voldoet aan artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014, omdat de beoogde bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied in het kader van de Verordening ruimte 2014 te karakteriseren zijn als een 'niet-agrarische bedrijfsactiviteit'. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen artikel 7.10 van de Verordening ruimte en dat er primair derhalve geen strijd met de Verordening ruimte bestaat. De provincie heeft de zienswijze ingediend om te voorkomen dat de gemeente Cranendonck bij een volgende planontwikkeling een bedrijf enkel en alleen op grond van het begrip 'semi-agrarisch' zoals in onderliggend bestemmingsplan gedefinieerd, gelijk stelt met een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' of een 'agrarisch-verwant bedrijf' zoals gedefinieerd in de artikelen 1.4 en 1.4 van de Verordening ruimte 2014. De zienswijze en de reactie van de gemeente Cranendonck is opgenomen in de Nota zienswijzen. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De zienswijze van de provincie heeft niet geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling

Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de gemeenteraadvergadering van 7 juli 2015. Het raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8.5 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro 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;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o 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 of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden.

8.7 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Cranendonck zal middels een anterieure overeenkomst in het kader van de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.