

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

**ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING**

**HEISTRAAT 15 GASTEL EN
ZITTERD 61 SOERENDONK
GEMEENTE CRANENDONCK**

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & ing. M.J.M. Crijns

Ontwerp: 2 maart 2012

Versie: NL.IMRO.1706.BPBG3004-ONT1

PLANGEGEVENS

Plannaam:	Heistraat 15 Gastel en Zitterd 61 Soerendonk
Imro-idn.:	NL.IMRO.1706.BPBG3004-ONT1
Conceptplan	februari 2010, aangepast november 2010 en 2 februari 2011
Vooroverleg:	25 februari 2011
Ontwerpplan	2 maart 2012

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	9
1.4 Geldende bestemmingsplannen	10
2. PROJECTPROFIEL	15
2.1 Huidige situatie locatie Heistraat 15 te Gastel	15
2.2 Huidige situatie locatie Zitterd 61 te Soerendonk	16
2.3 Toekomstige situatie locatie Heistraat 15 te Gastel	19
2.4 Toekomstige situatie locatie Zitterd 61 te Soerendonk	22
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	25
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	25
3.1.1 Landschappelijke structuur	25
3.1.2 Bebouwingsstructuur	26
3.2 Infrastructuur	27
3.3 Historische context locatie	28
4. BELEIDSKADER	29
4.1 Rijksbeleid	29
4.1.1 Nota Ruimte	29
4.2 Provinciaal beleid	29
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	29
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	30
4.3 Regionaal beleid	36
4.3.1 Reconstructieplan Boven Dommel	36
4.4 Gemeentelijk beleid	38
4.4.1 StructuurvisiePlus en Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie	38
4.4.2 IDOP Gastel en Soerendonk	38
4.4.3 Visie Cranendonck 2009-2024	39
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	41
5.1 Natuur	41
5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	41
5.1.2 Toets aan Flora- en faunawet	42
5.1.3 Toets aan Wet ammoniak en veehouderij	43
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	44
5.2.1 Verdrag van Valetta	44
5.2.2 Cultuurhistorie en archeologie locatie Heistraat 15 Gastel	44
5.2.3 Cultuurhistorie en archeologie locatie Soerendonk	45

6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	48
6.1	Water	48
6.1.1	Inleiding	48
6.1.2	Beleid	48
6.1.3	Waterparagraaf	51
6.2	Geurhinder	54
6.2.1	Inleiding	54
6.2.2	Bedrijfshinder locatie Heistraat 15 te Gastel	54
6.2.3	Bedrijfshinder locatie Zitterd 61 te Soerendonk	55
6.3	Bedrijven en milieuzonering	55
6.3.1	Inleiding	55
6.3.2	Toets aan bedrijven en milieuzonering	56
6.3.3	Aspect geur	56
6.3.4	Aspect stof	57
6.3.5	Aspect gevaar	57
6.3.6	Aspect geluid	57
6.3.7	Conclusie	58
6.4	Geluid	58
6.5	Luchtkwaliteit	58
6.6	Bodemkwaliteit	59
6.7	Externe veiligheid en technische infrastructuur	60
6.7.1	Inleiding	60
6.7.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)	60
6.7.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water	61
6.7.4	Transport: hoogspanningslijnen	61
6.8	Kabels en leidingen	61
6.9	Verkeer en parkeren	61
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	64
7.1	Planstukken	64
7.2	Toelichting op de analoge verbeelding	64
7.3	Toelichting op de regels	64
8.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	66
8.1	Overleg	66
8.2	Inspraak	66
8.3	Procedure	66
8.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	666
8.2	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	666

BIJLAGEN:

- Luchtkwaliteitsonderzoek, M&A Advies, d.d. 3 november 2010, rapportnummer 210-SZi6I-lk-v1;
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, M&A Advies, d.d. 19 april 2010, rapportnummer 210-SZi6I-il-v2;
- Verkennend bodemonderzoek Zitterd 61, M&A Advies d.d. 20 november 2009, rapportnummer 29-SZi61-vo-v1;
- Verkennend bodemonderzoek Heistraat 15; M&A d.d. 20 november 2009, rapportnummer 29-GHe15-vo-v1;
- Inrichtingsplan 't Zitterd 61, P15 (stads)landschappen, d.d. 31 januari 2012, nr. 1112D-03;
- Verslag wettelijk vooroverleg.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Van Meijl is eigenaar van twee intensieve veehouderijbedrijven. Deze bedrijven zijn gevestigd aan de Zitterd 61 te Soerendonk en aan de Heistraat 15 te Gastel. De beide intensieve veehouderijbedrijven betreffen geen duurzame locaties in het kader van de intensieve veehouderij. De familie Van Meijl is dan ook voornemens om beide bedrijven te saneren en te herontwikkelen naar een passende andere bestemming.

De locatie aan de Heistraat 15 te Gastel zal in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij herontwikkeld worden naar een locatie voor twee halfvrijstaande woningen. De locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk zal in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij worden omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf met een agrarische neventak, waarbij de huidige nevenactiviteit zijnde het verwerken van bijproducten voor de varkenshouderij, de hoofdactiviteit zal worden. Hiertoe zal een extra loods worden opgericht. De gemeente Cranendonck heeft d.d. 9 september 2009 principemedewerking verleend voor de beoogde ontwikkeling, mits de beoogde activiteiten vergunbaar is en mits aangetoond wordt dat geen belemmeringen aanwezig zijn in verband met geurhinder en er geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de locaties gelegen aan de Heistraat 15 te Gastel en aan de Zitterd 61 te Soerendonk. De locatie Heistraat 15 te Gastel is gelegen aan de noordzijde van de kern Gastel, in een kernrandzone tegenover de kruising van de Heistraat met de Hoevestraat. Figuur 1 geeft inzicht in de ligging van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel op de topografische kaart.



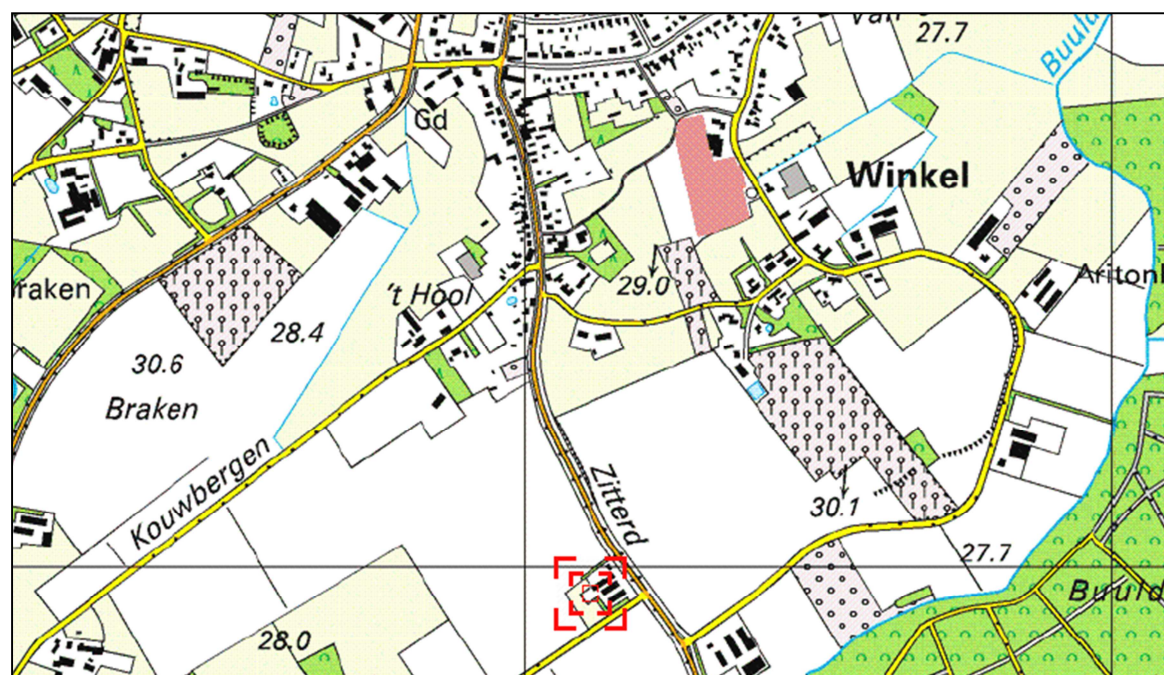
Figuur 1. Topografische kaart van de locatie Heistraat 15 te Gastel.

Het plangebied aan de Heistraat 15 te Gastel bestaat uit één kadastraal perceel en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 880. Dit perceel is groot: 1.390 m². Figuur 2 geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de locatie weer.



Figuur 2. Kadastrale situatie locatie Heistraat 15 te Gastel.

De locatie aan de Zitterd 61 te 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. Figuur 3 geeft inzicht in de ligging van de Zitterd 61 te Soerendonk op de topografische kaart.



Figuur 3. Topografische kaart van de locatie Zitterd 61 te Soerendonk.

Het plangebied aan de Zitterd 61 te Soerendonk bestaat uit drie kadastrale percelen. Figuur 4 geeft de betreffende kadastrale percelen weer en geeft een beeld van de oppervlakte van deze planlocatie.

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Maarheeze	G	913	10.120 m ²
Maarheeze	G	914	38.570 m ²
Maarheeze	G	273	7.310 m ²
Totale oppervlakte			56.000 m ²

Figuur 4. Tabel met een overzicht van de kadastrale percelen aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

Fguur 5 geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de gronden van de initiatiefnemer aan de Zitterd 61 te Soerendonk weer. Het plangebied betreft het agrarische bouwblok op deze percelen. Dit bouwblok is voornamelijk gelegen op het perceel met nummer 913.



Figuur 5. Kadastrale situatie locatie Zitterd 61 Soerendonk.

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling op de locaties van de initiatiefnemer aan de Heistraat 15 te Gastel en aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

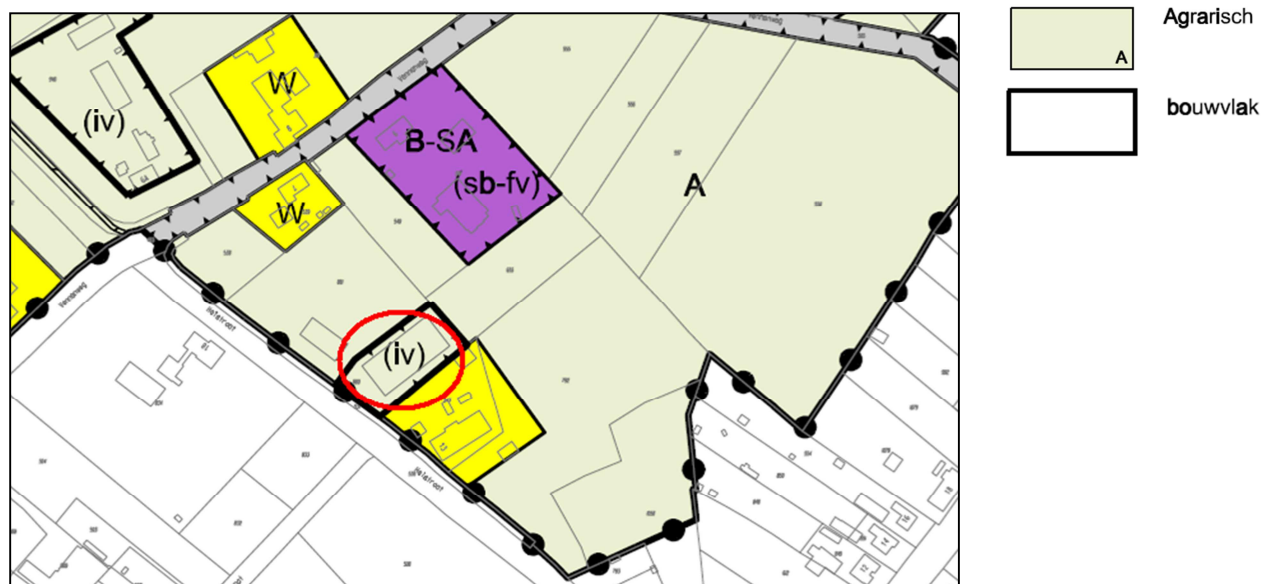
De beide te herontwikkelen locaties zijn thans bestemd in het bestemmingsplan Herziening Buitengebied van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de Raad gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 8 december 2011. De locaties binnen het plangebied, aan de Heistraat 15 te Gastel en aan de Zitterd 61 te Soerendonk, zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden (in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied) zijn (opgenomen voor zover van toepassing binnen het plangebied) bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- kleinschalig kampeerterrein;
- behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssontsluitingen en sloten en overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

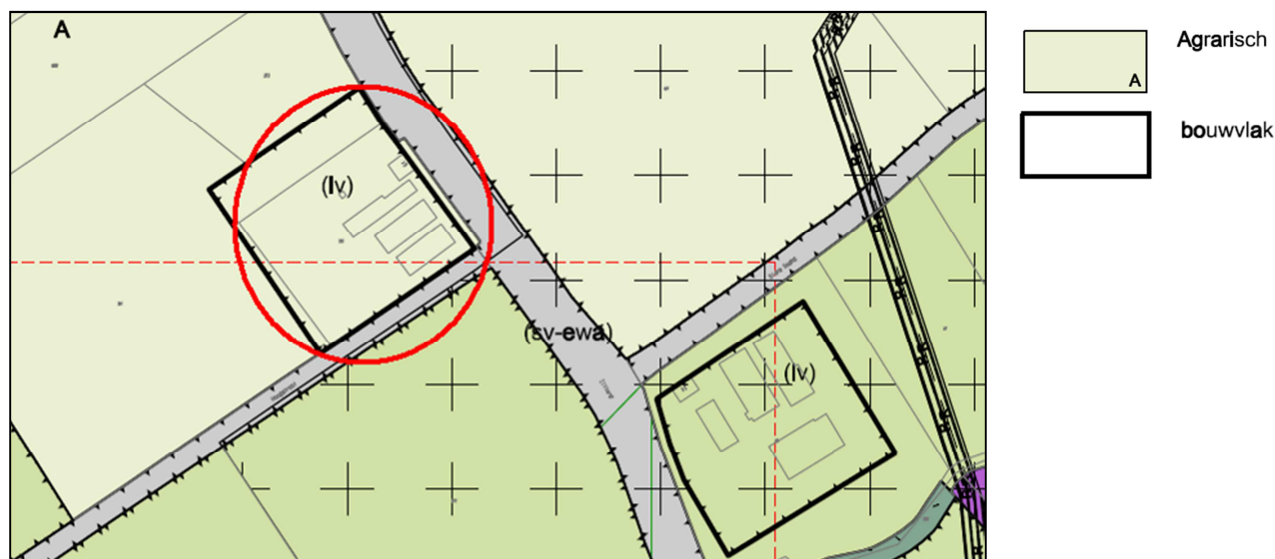
Op de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel is een agrarisch bouwvlak geprojecteerd. Dit bouwvlak betreft het gehele kadastrale perceel en het bouwvlak heeft hiermee een omvang van circa 1.400 m². Binnen het plangebied is geen agrarische bedrijfswoning aanwezig. De functieaanduiding voor deze locatie is 'intensieve veehouderij'. Figuur 6 geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel weer.



Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied voor de omgeving Heistraat 15 te Gastel (omcirkeld).

Ook op de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is een agrarisch bouwvlak op de locatie geprojecteerd. De functieaanduiding is ook op de locatie aan de Zitterd 61 'intensieve veehouderij'. Binnen het agrarische bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Het agrarische

bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 13.000 m². Figuur 7 geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied aan de Zitterd 61 te Soerendonk.



Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied voor de omgeving Zitterd 61 te 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 (met inbegrip van een paardenhouderij) worden uitgeoefend of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf. Op beide locaties is een aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen, waardoor een intensieve veehouderij of een bedrijf met een intensieve veehouderijtak, niet zijnde een intensieve geiten- of schapenhouderij (al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf) ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn de maatvoeringseisen voor bebouwing binnen het agrarische bouwvlak opgenomen. Figuur 8 geeft deze maatvoering weer.

bedrijfsgebouwen per bouwvlak	minimaal	maximaal
Afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	3 meter	niet van toepassing
gothoogte	niet van toepassing	5,5 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	10 meter
afstand kassen tot woningen van derden	25 meter	
dakhelling	12°	45°
hoofdgebouw van bedrijfswoning	minimaal	maximaal
Afstand tot zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelsgrens	3 meter	niet van toepassing
gothoogte	niet van toepassing	5,5 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	8 meter
inhoud	niet van toepassing	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het

		bestemmingsplan meer bedraagt, geldt de bestane inhoud als maximum
bijgebouwen en aanbouwen bij bedrijfswoning	minimaal	maximaal
Afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	3 meter; aan maximaal één zijde mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedragen dan 3 meter	niet van toepassing
gezamenlijke oppervlakte per woning	niet van toepassing	90 m ² *;
goothoogte	niet van toepassing	3 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	5,5 meter
afstand bijgebouwen tot voorgevel bedrijfswoning of verlengde daarvan	minimaal 3 meter achter voorgevel bedrijfswoning of verlengde daarvan	niet van toepassing
afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel bedrijfswoning of verlengde daarvan	niet van toepassing	15 meter
bouwwerken geen gebouwen zijnde	Maximaal	
bouwhoogte mestsilo	8,5 meter	
bouwhoogte overige silo's	12 meter	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1,5 meter overige: 2 meter	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,5 meter	
gezamenlijke oppervlakte per woning	30 m ² *	

* de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tezamen mag hierbij maximaal 90 m² bedragen;

Figuur 8. Maatvoering binnen agrarisch bouwvlak, uit het bestemmingsplan Buitengebied.

In het vigerende bestemmingsplan zijn diverse mogelijkheden opgenomen voor afwijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan. Dit betreffen afwijkingsmogelijkheden voor het realiseren van:

1. een grotere oppervlakte rijhal;
2. een tweede agrarische bedrijfswoning;
3. een vergroting van goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen;
4. een hogere bouwhoogte in verband met technische maatregelen;
5. grotere erf- en perceelsafscheidingen.

Voor het plangebied kunnen de afwijkingsmogelijkheden hierboven genoemd onder punt 3 en 4 van met name relevant zijn. Deze mogelijkheden worden hierna nader toegelicht.

Verhoging goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringseisen teneinde een verhoging van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is nodig in het kader van dierenwelzijn;
- b. de goothoogte gaat maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte gaat maximaal 13 meter bedragen;
- d. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de in het bestemmingsplan opgenomen waarden.

Afwijken bouwhoogte in verband met technische maatregelen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringseisen teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan voor het treffen van milieutechnische voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte gaat niet meer bedragen dan 4 meter boven de (feitelijke) bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat strijdig gebruik in ieder geval betreft het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarische bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in het bestemmingsplan;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie; gronden voor het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem ter plaatse van de aanduiding 'overige-aardkundig waardevol gebied';
- g. meer dan één bouwlaag binnen gebouwen voor het houden van dieren.

In het bestemmingsplan zijn afwijkingsmogelijkheden voor de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van:

- een agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit;
- zorgverlenende nevenactiviteiten;
- een kleinschalig kampeerterrein;
- recreatieve nevenactiviteiten;
- in pandige statische opslag;
- de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- het realiseren van een afhankelijke woonruimte;
- paarden buiten het bouwvlak.

Tenslotte zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- wijziging ten behoeve van de omschakeling naar intensieve veehouderij;
- wijziging ten behoeve van de vergroting van agrarische bouwvlak;
- wijziging naar wonen of woningsplitsing;
- wijziging ten behoeve van agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf;
- wijziging ten behoeve van inpandige statische opslag;
- wijziging ten behoeve van recreatieve activiteiten;
- wijziging ten behoeve van niet-agrarisch bedrijf;
- wijziging ten behoeve van motor-/buitensportterrein;
- wijziging ten behoeve van bedrijfswoning;
- wijziging ten behoeve van woning.

Voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar woningbouw is dat er ter plaatse één vrijstaande woning ontwikkeld kan worden. Voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar een niet-agrarisch bedrijf is de herbenutting van de bestaande bebouwing.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk de beoogde ontwikkelingen in het plangebied te realiseren middels toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor afwijken of binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie locatie Heistraat 15 te Gastel

Het bedrijf aan de Heistraat 15 te Gastel betreft een varkensbedrijf. De locatie is in het kader van de reconstructie gelegen in een extensiveringsgebied overig. De locatie is derhalve geen op de toekomst gerichte locatie voor de intensieve veehouderij. Figuur 9 geeft een luchtfoto van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel en van de directe omgeving weer.



Figuur 9. Ligging locatie Heistraat 15 in de omgeving (omcirkeld).

Op het bedrijf aan de Heistraat 15 te Gastel werden in totaal 110 zeugen, 330 biggen, 6 vleesvarkens en 1 dekbeer gehouden. Op het perceel was bebouwing aanwezig met een oppervlakte van circa 700 m². Middels exploitatie van het bedrijf genereert het bedrijf een geuremissie van 5.026,90 en een fijnstofemissie van 69.306 kg per jaar. De vergunning Wet milieubeheer dateert van 2 augustus 2001 en is in figuur 10 weergegeven.

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3 fac	Aantal dieren	NH3 emis	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis	PM10 Emis
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	3,50	6	21	6	6	0,26	138	1650
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	1	5,50	0,67	1	0,26	18,70	208
D1.3	D1.3.12	overige bedrijven, individuele huisvesting	4,20	84	352,80	28	70	21,89	1570,80	18480
D1.1	D1.1.15.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m ²	0,60	330	198	30	113,79	14,42	2574	43560
D1.2	D1.2.16	overige huisvestingssystemen	8,30	26	215,80	17,33	32,50	6,78	725,40	5408
Totalen				793,10	82,00	223,29			5026,90	69306

Figuur 10. Vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel (bron: bestand veehouderijbedrijven provincie Noord-Brabant).

Door blikseminslag in juli 2010 is het bedrijf aan de Heistraat 15 te Gastel verloren gegaan. Bij herontwikkeling van het plangebied kiest de initiatiefnemer niet voor herbouw van de stallen voor de intensieve veehouderij. Figuur 11 geven foto's van de bebouwing in het plangebied aan de Heistraat 15 te Gastel weer, zoals aanwezig voor het teniet gaan van de stallen door blikseminslag.



Figuur 11. Bebouwing die aanwezig was op de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel.

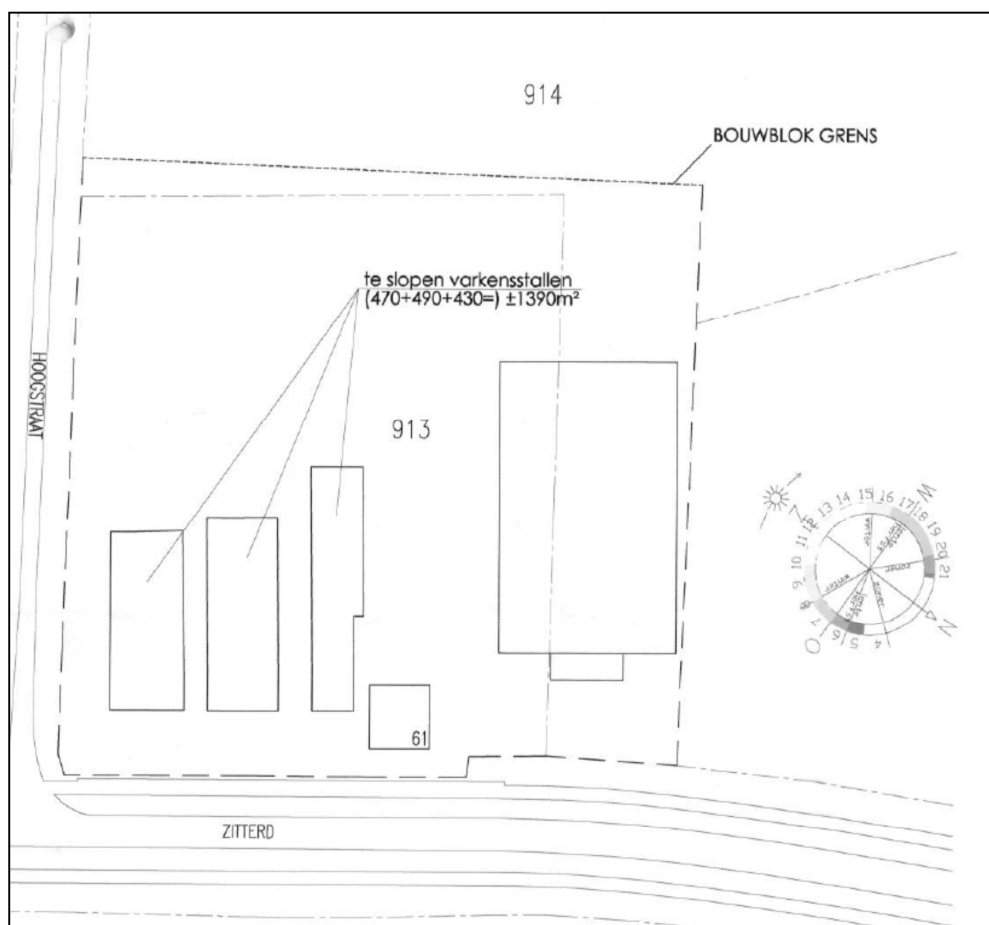
2.2 Huidige situatie locatie Zitterd 61 te Soerendonk

Het bedrijf aan de Zitterd 61 te Soerendonk betreft een varkensbedrijf met een neventak in de akkerbouw en aspergeteelt. Op het agrarische bouwblok is één bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf heeft zich de laatste jaren naast de activiteiten in het kader van de akkerbouw, steeds meer gespecialiseerd in het verwerken van restproducten uit de voedingsmiddelenindustrie (met name aardappelen en aardappelschillen) naar varkensvoer (bijproducten) als nevenactiviteit. In 2005 is hiervoor een nieuwe loods met een oppervlakte van 2.255 m² gebouwd. Deze locatie is in het kader van de reconstructie gelegen in een verwevingsgebied. Figuur 12 geeft een luchtfoto van de bedrijfslocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk weer.



Figuur 12. Luchtfoto plangebied Zitterd 61 in de omgeving (omcirkeld).

Op het agrarische bouwblok zijn thans, naast de loods, nog drie varkensstallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.390 m² aanwezig. Figuur 13 geeft een overzicht van de huidige inrichting van het agrarische bouwvlak weer.



Figuur 13. Huidige situatie agrarisch bouwblok Zitterd 61 Soerendonk.

Op het bedrijf worden 336 vleesvarkens, 132 zeugen en 355 biggen gehouden. De vergunning Wet milieubeheer, verleend d.d. 2 juni 2001 is weergegeven in figuur 14. De locatie genereert een geuremissie van 13.260,1 en een fijnstof emissie van 168.470 kg per jaar.

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3 fac	Aantal 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 14. Vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan de Zitterd 61 Soerendonk (bron: bestand veehouderijbedrijven provincie Noord-Brabant).

Figuur 15 betreft een foto van de huidige situatie op de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.



Figuur 15. Foto van de locatie Zitterd 61 te Soerendonk.

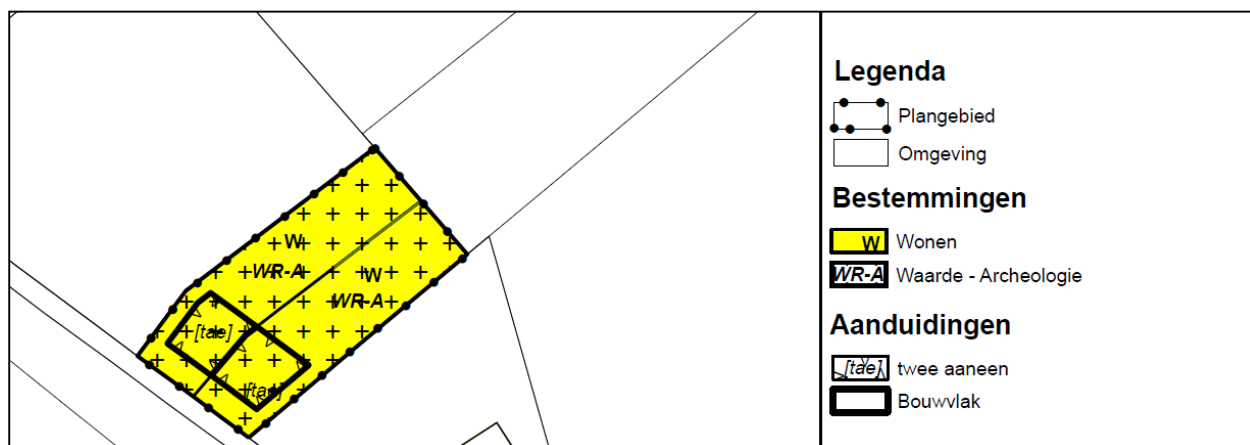
2.3 Toekomstige situatie locatie Heistraat 15 te Gastel

2.3.1 Inleiding

De varkenshouderijlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel zal worden gesaneerd ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met twee woningen. De locatie van het varkensbedrijf heeft een frontbreedte langs de weg van circa 25 meter en een perceelsdiepte van circa 54 meter. Vanwege de (beperkte) perceelsbreedte is ervoor gekozen om twee halfvrijstaande woningen op het perceel op te richten. Het bestemmingsvlak zal ten gevolge van de omzetting worden gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding intensieve veehouderij naar een woon-bestemming met een bouwaanduiding twee-aaneen (tae).

2.3.2 Bouwregels

Voor wat betreft de regels wordt aangesloten bij de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck, waarbij een inhoudsmaat wordt aangehouden van maximaal 600 m². Figuur 16 geeft de bestemmingsplanverbeelding voor herontwikkeling van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel weer.



Figuur 16. Verbeelding voor de locatie aan de Heistraat 15 te Soerendonk na de beoogde herontwikkeling.

Voor wat betreft de afstanden waarbij met de bouw van de woningen rekening gehouden dient te worden, dient in dit kader rekening te worden gehouden met de navolgende regels:

- per bestemmingsvlak is één halfvrijstaande woning toegestaan;
- de woningen dienen te worden opgericht op een afstand van tenminste 15 meter uit de as van de weg;
- de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde.

De maatvoeringen waarmee rekening gehouden dient te worden ten behoeve van het hoofdgebouw van de woningen:

- maximale goothoogte 4,5 meter;
- maximale bouwhoogte 9 meter;
- maximale inhoud 600 m³;
- dakhelling tussen 12° en 45°.

De maatvoering waarmee rekening gehouden dient te worden ten behoeve van bijgebouwen bij de woningen:

- gezamenlijke maximale oppervlakte bijgebouwen 90 m² per woning;
- maximale goothoogte 3 meter;
- maximale bouwhoogte 5,5 meter;
- afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel woning of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 15 meter;
- dakhelling tussen 12° en 45°;
- aan één zijde dient een minimale afstand tot de perceelsgrens van drie meter te worden aangehouden.

2.3.3 Landschappelijk inpassing

De nieuwe woningen moeten landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Hiertoe dienen de woningen te worden ingepast met streekeigen beplanting. De woningbouwkavels dienen individueel aangekleed te worden met een traditionele erfbeplanting met hagen, met de mogelijkheid om een enkele opgaande grote boomvormer (inlandse eiken, linden) aan te planten.

De beplanting aan de voorzijde van het perceel moet laag zijn, met een hoogte van maximaal 1 meter. De inpassing aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag maximaal 2 meter hoog zijn. Figuur 17 geeft een aanzicht van het inpassingsplan voor de nieuwe woningen op de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel.



Figuur 17. Landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen voor de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel.

Vrijgroeijende heggen en gesneden hagen van inheemse bomen en struiken (beuk, haagbeuk, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn et cetera) zijn geschikt voor het afrasteren van de percelen.

Figuur 18 geeft voorbeelden van landschappelijke inpassing die passend kunnen zijn voor de beoogde nieuwe woningen aan de Heistraat 15 te Gastel.



Meidoornhaag



Lage Ligusterhaag aan de voorzijde van het perceel



Beukenhaag

Figuur 18. Voorbeelden van hagen die geschikt zijn als landschappelijke inpassing van de woningen.. De inpassing van de woningbouwlocatie wordt geregeld in de door de initiatiefnemers met de gemeente ondertekende exploitatieovereenkomst.

2.4 Toekomstige situatie locatie Zitterd 61 te Soerendonk

Op de locatie Zitterd 61 te Soerendonk is thans een varkensbedrijf aanwezig, met als nevenactiviteiten de verwerking van bijproducten (als niet-agrarische nevenactiviteit) en de teelt van asperges (als agrarische nevenactiviteit). Op de bedrijfslocatie zal de niet-agrarische activiteit na de beoogde herontwikkeling de hoofdactiviteit zijn, met de teelt van asperges als nevenactiviteit.

De beoogde activiteiten zullen plaatsvinden in de huidige bestaande hal (met een oppervlakte van 1.940 m²) en in een nieuw te bouwen hal. Deze hal wordt gebouwd in samenhang met de sanering van de varkenshouderijactiviteit. De nieuwe hal heeft een oppervlakte van 2.255 m². Binnen het bedrijfsoppervlak vindt derhalve per saldo een toename van bedrijfsruimte plaats met een omvang van circa 1.405 m².

In de huidige situatie is het echter mogelijk het gehele bouwvlak te bebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij. Op de nieuwe planverbeelding is de bebouwing op slot gezet, zowel voor de niet-agrarische, als de agrarische activiteiten. De bebouwing voor de bedrijvigheid wordt op slot gezet op 4.195 m². Nieuwe bedrijfsuitbreiding is niet toegestaan. Naast de twee loodsen zal op de locatie de bedrijfswoning aan de Zitterd 61 aanwezig zijn. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm behouden. Figuur 19 betreft een foto van de hal die thans in gebruik is op de locatie ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteiten op de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

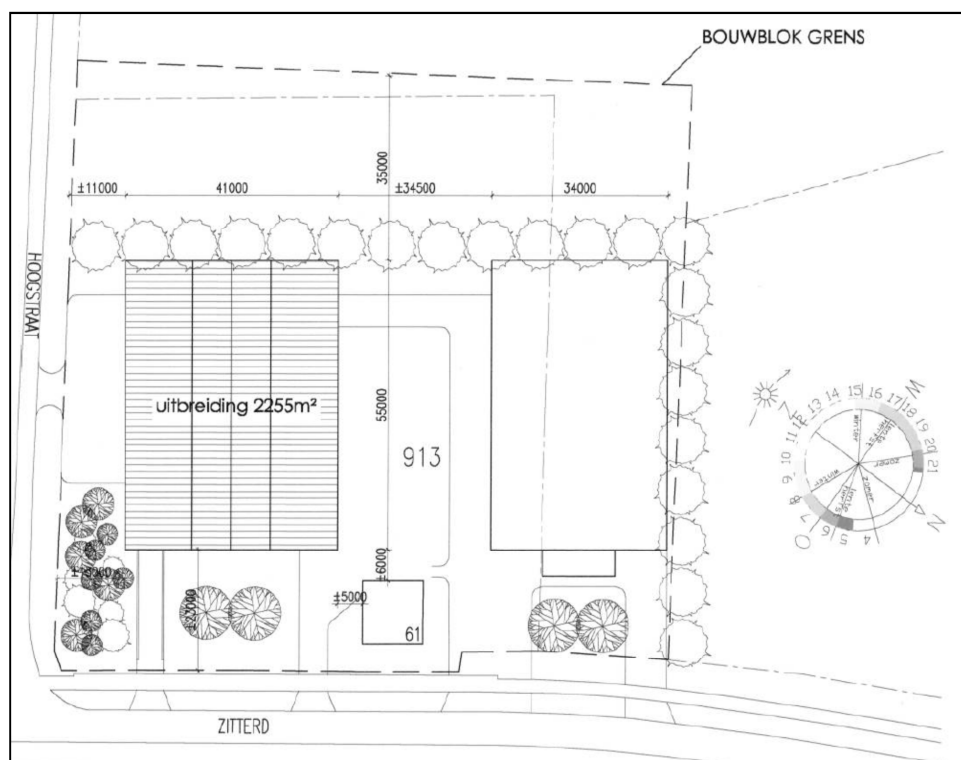


Figuur 19. Foto van de loods die thans aanwezig en in gebruik is aan de Zitterd 61 te Soerendonk ten behoeve van de verwerking van restproducten uit de levensmiddelenindustrie.

In de bestaande loods zal met name opslag plaatsvinden van bigbags, volle en lege containers met betrekking tot voorgebakken friet, (gedroogde) aardappelschillen, papier en folie en stalling van landbouwmachines als vrachtwagens, ploeg-/mengcultivatoren, heftrucks. De nieuwe loods zal gebruikt worden als locatie voor de op- en overslag van materialen, CCM, containers, voorgebakken friet en (gedroogde) aardappelschillen. De beoogde activiteiten worden nader gespecificeerd in de aanvraag om vergunning Wet milieubeheer. Daarnaast kunnen beide loodsen (met name in het hoofdseizoen) in gebruik zijn ten behoeve van de aspergeteelt die plaats vindt op de gronden van de initiatiefnemer, aansluitend aan het plangebied.

De beoogde nieuwe loods wordt ontwikkeld binnen het huidige agrarische bouwvlak. De bestemming wijzigt echter van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – Niet Agrarisch'. Er vindt per saldo een toename van bebouwing van 1.405 m² plaats. Deze bebouwing past binnen de huidige bouw mogelijkheden in het

bestemmingsplan. De functie en het gebruik van de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk wijzigen echter. Figuur 20 geeft een overzicht van de inrichting van het agrarische bouwblok na de beoogde herontwikkeling.

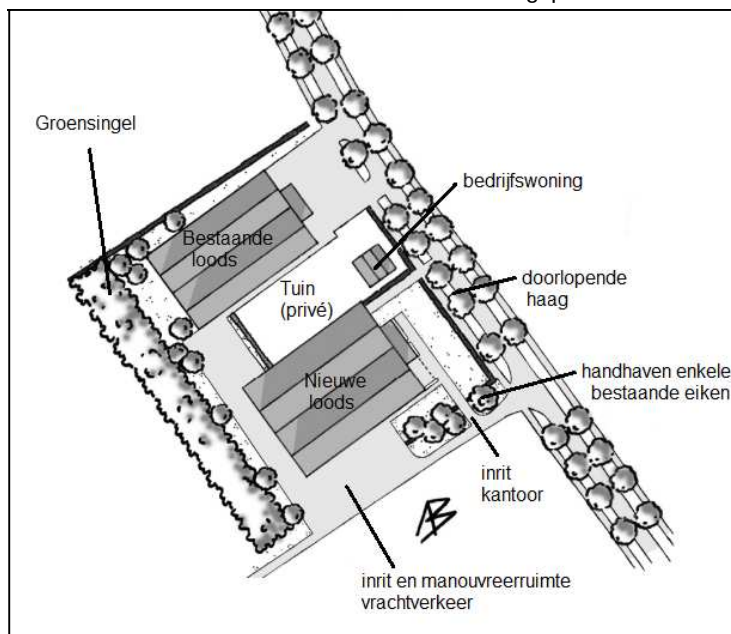


Figuur 20. Toekomstige inrichting voor de locatie aan de Zitterd 61 Soerendonk.

De locatie aan de Zitterd 61 wordt landschappelijk ingepast. Het inpassingsplan bestaat uit een groene omkadering van de projectlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk, zonder dat deze daarbij aan alle zijden met opgaande beplanting wordt afgeschermd van de omgeving. De steenweg over de oude akker wordt nu benadrukt door een begeleidende boombeplanting aan weerszijden. Aan de achterzijde van het perceel is sterk ingezet op een soortgelijke groene lijn in de vorm van een 15 meter brede en bijna 125 lange struweelstrook. Aan alle zijde wordt het beeld uniform weergegeven middels inpassing van een (beuken)haag.

De nieuwe beplanting zal passen in het landschap en bestaan uit bijvoorbeeld Zomer- en Wintereik, Linde, Haagbeuk, Esdoorn en Tamme kastanje. In het struweel zullen struiken als Vlier, Hazelaar, Krent, Hulst, Sporkhout, Lijsterbes en Braam worden toegepast in de opgegeven menging. De hagen worden bij voorkeur ingeplant met beuk. Het landschappelijk inpassingsplan behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

De landschappelijke inpassing is bestemd in de regels, met de bestemming 'Groen – Inpassingsplan'. Figuur 21 geeft een beeld van de landschappelijke inpassing op de locatie na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 21. Toekomstige landschappelijke inpassing voor de locatie aan de Zitterd 61 Soerendonk (Inpassingsplan 't Zitterd, P15 Stadslandschappen, d.d. 31 januari 2012 kenmerk 1112D-03).

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.

Figuur 22 geeft een overzicht van de verbeelding na de beoogde bestemmingsplanherziening.



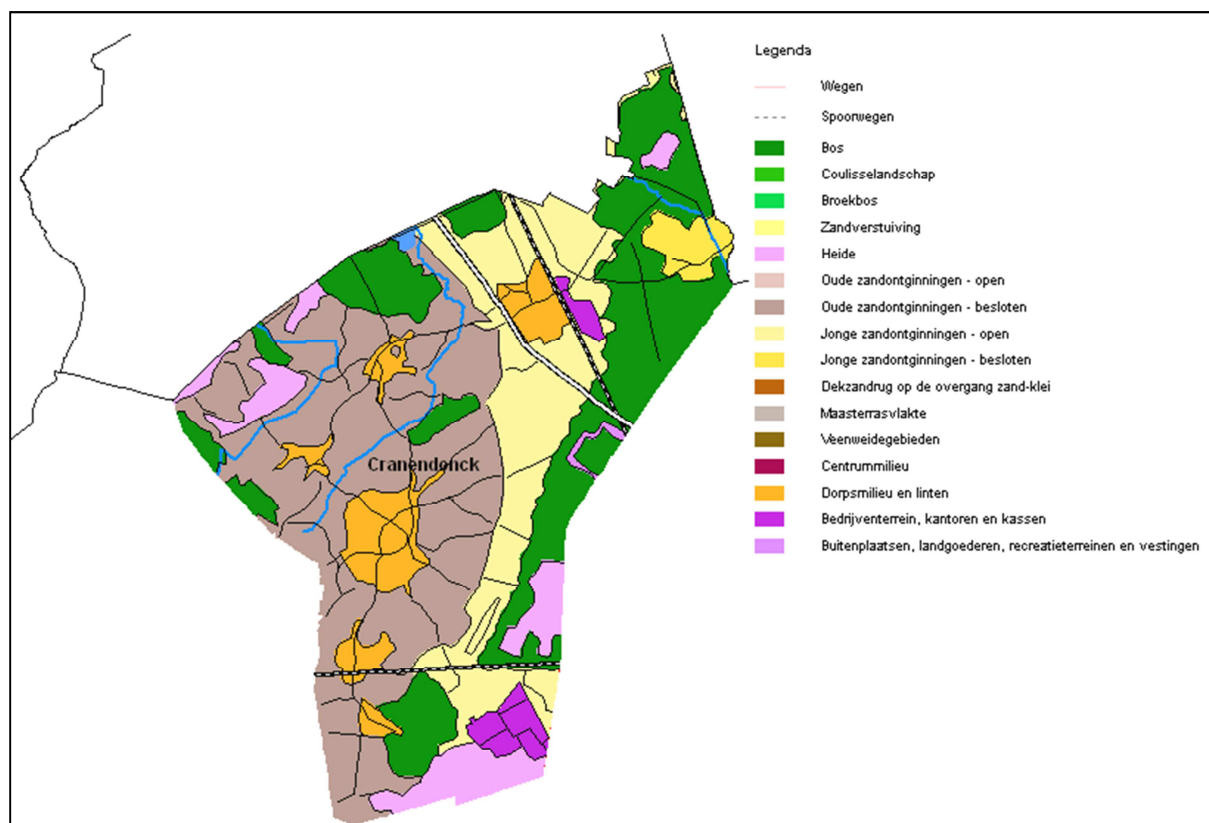
Figuur 22. Verbeelding locatie voor de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk na de beoogde herontwikkeling.

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. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde 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 heide-ontginningen. 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. Figuur 23 geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer.



Figuur 23. Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck. (bron: RLG-Atlas provincie Noord-Brabant).

3.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn vier dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel en Gastel. De locatie aan de Heistraat 15 is gelegen in de kern Gastel en de locatie aan de Zitterd 61 behoort bij de kern Soerendonk. De ruimtelijke structuur van deze kernen wordt hierna kort toegelicht.

Gastel

Gastel is de kleinste kern van de gemeente Cranendonck en de kern heeft een landelijke uitstraling. De kern ligt aan de weg tussen Soerendonk en Budel, vlakbij de Belgische grens. Gastel wordt omsloten door het dal van de Buulder Aa in het zuidoosten en de Strijper Aa in het noordwesten. De natuurgebieden de Buulderbergse Heide en de Gastelse Heide liggen ten westen van Gastel. Gastel is midden tussen de weilanden gelegen en kent geen dorpswijken. De stervormige hoofdstructuur van een esdorp, met lintbebouwing langs vruchtbare akkers is nog goed zichtbaar in Gastel. De geringe uitbreiding van het dorp heeft vooral plaatsgevonden langs de akkercomplexen. De locatie aan de Heistraat 15 te Gastel is gelegen ter hoogte van zo'n akkercomplex. De achterliggende akker heeft een cultuurhistorische waarde. Verder zijn in dit gebied geen belangrijke waarden aanwezig. De locatie Heistraat 15 te Gastel is gelegen in een kernrandzone. Vanuit de kern liggen aan de Heistraat met name burgerwoningen met in de omgeving van het kernrandgebied, waarin ook Heistraat 15 is gelegen, gemengde functies zoals veehouderij en kleinschalige bedrijvigheid. Figuur 24 betreft een foto van het zicht op Gastel gezien vanaf de Heistraat.



Figuur 24. Foto van het zicht op de kern Gastel vanuit de Heistraat.

Soerendonk

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. De locatie Zitterd 61 is gelegen in het buitengebied. In de directe omgeving is een ander agrarisch bedrijf gevestigd. Figuur 25 betreft een foto van het zicht richting de kern Soerendonk vanaf de Zitterd 61 te Soerendonk.



Figuur 25. Zicht op de omgeving vanuit de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

3.2 Infrastructuur

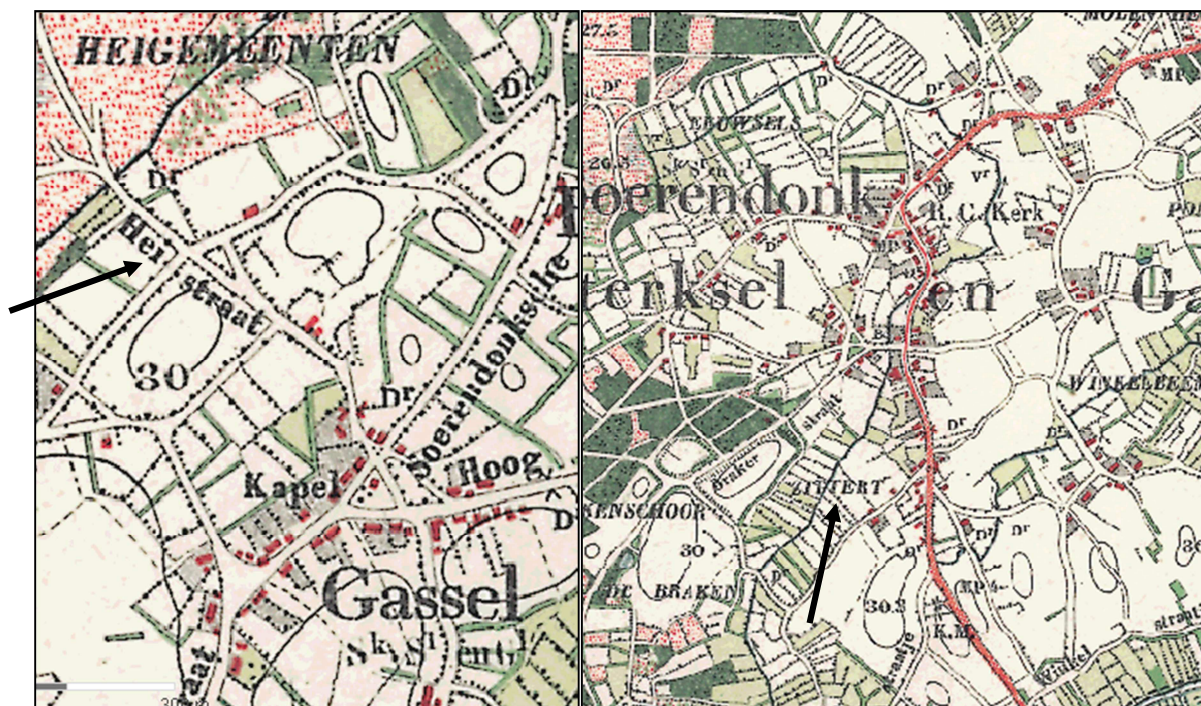
Op het grondgebied van Cranendonck is de Rijksweg A2 gelegen. Bij Maarheeze sluit een ontsluitingsweg, welke via Soerendonk en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze Rijksweg. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn te kwalificeren als een erftoegangsweg. Erftoegangswegen 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. De locatie aan de Zitterd 61 is gelegen op een kruispunt van de Zitterd en de Hoogstraat. De Hoogstraat is een erftoegangsweg van Soerendonk naar Gastel. De locatie Zitterd 61 is bereikbaar via de op- en afrit 37, Budel. Het vrachtverkeer komt hiermee is veel gevallen niet door de kern van Soerendonk. De Zitterd betreft een erftoegangsweg, gelegen tussen de kern Soerendonk en de kern Budel. De Heistraat is een lokale ontsluitingsweg voor de woningen in de directe omgeving.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert (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 de locatie Heistraat 15 te Gastel of de locatie Zitterd 61 te Soerendonk.

3.3 Historische context locaties Heistraat 15 te Gastel en Zitterd 61 te Soerendonk

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van beide planlocaties in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Figuur 26 geeft de historische kaarten weer waarin een beeld is gegeven van de historische structuur van de kernen Gastel en Soerendonk uit de periode 1900-1909. Op deze kaarten zijn beide planlocaties aangeduid.



Figuur 26. Historische kaarten uit de periode 1900-1909 van zowel de omgeving Heistraat te Gastel als de omgeving Zitterd te Soerendonk

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte is beleid ontwikkeld in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan de provincies en de gemeenten. De vier hoofdthema's in de Nota Ruimte zijn:

- de versterking van de economie en concurrentiepositie;
- de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- de aansluiting op internationale infrastructuur;
- de waarborging van de veiligheid.

Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Met de beoogde herontwikkeling worden twee intensieve veehouderijlocaties herontwikkeld naar een meer passende functie ter plaatse. Op de locatie aan de Heistraat 15, in de kernrandzone van Gastel worden twee halfvrijstaande woningen ontwikkeld. Op de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en wordt het bedrijf herstemd naar een niet-agrarisch bedrijf. Hiermee wordt ruimte geboden voor passende ontwikkelingen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. 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 Noord-Brabant 2011 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 vertaalt 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.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

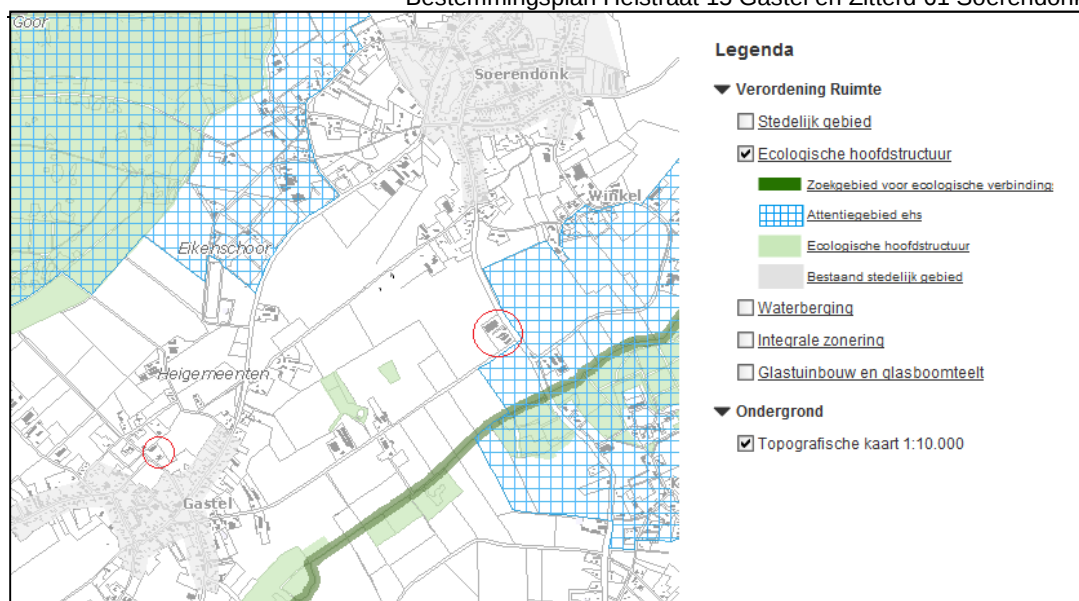
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld op 23 april 2010. Deze Verordening ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte fase 2 is vastgesteld op 17 december 2010. De inwerkingtreding van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd (fase 1 en fase 2 geïntegreerd), heeft plaatsgevonden op 1 maart 2011. 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;
- de integrale zonering intensieve veehouderij
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling;

De voor de beoogde ontwikkeling relevante kaarten en beleidsaspecten worden hierna toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkelingen in het plangebied.

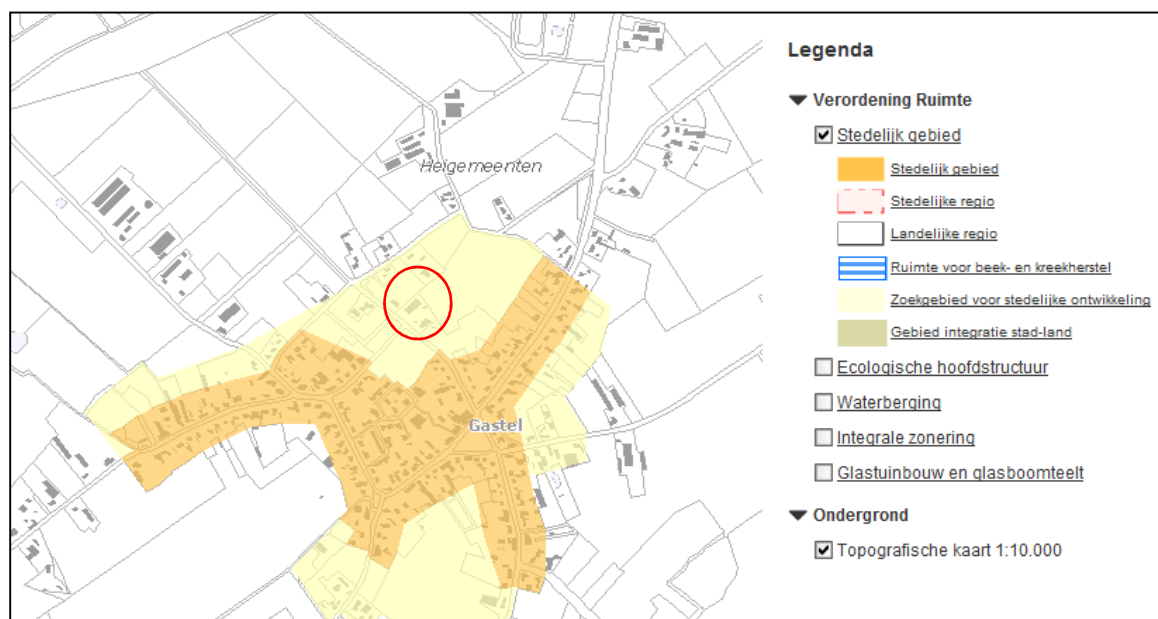
De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle 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. Figuur 27 geeft een overzicht van de ligging van de EHS ten opzichte van de planlocaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk.



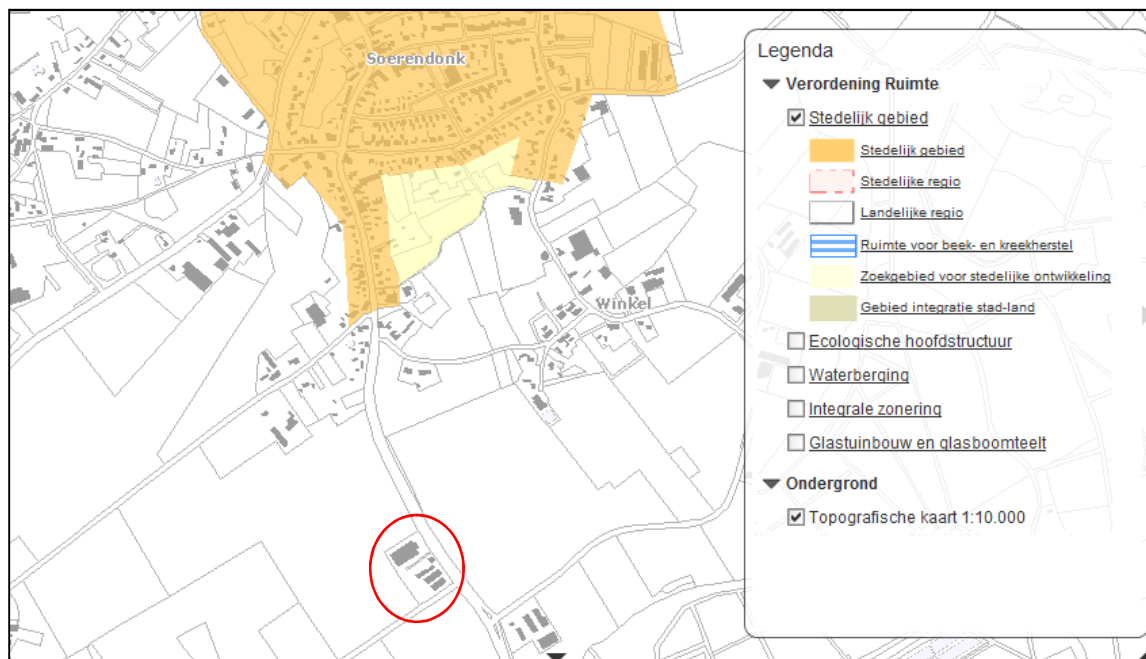
Figuur 27. Ligging EHS ten opzichte van de locaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk (rood omcirkeld)

De beide locaties zijn niet gelegen in de EHS, noch in de directe nabijheid daarvan. De beoogde herontwikkeling van de beide locaties wordt niet belemmerd door de ligging van de locaties ten opzichte van de EHS. De locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk grenst aan een attentiegebied EHS.

Het plangebied aan de Heistraat 15 Gastel is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is niet aangeduid als gelegen binnen een stedelijk gebied of als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De figuren 28 en 29 geven een uitsnede uit de Verordening ruimte waarop de planlocaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk zijn weergegeven, ten opzichte van stedelijke gebieden of zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.



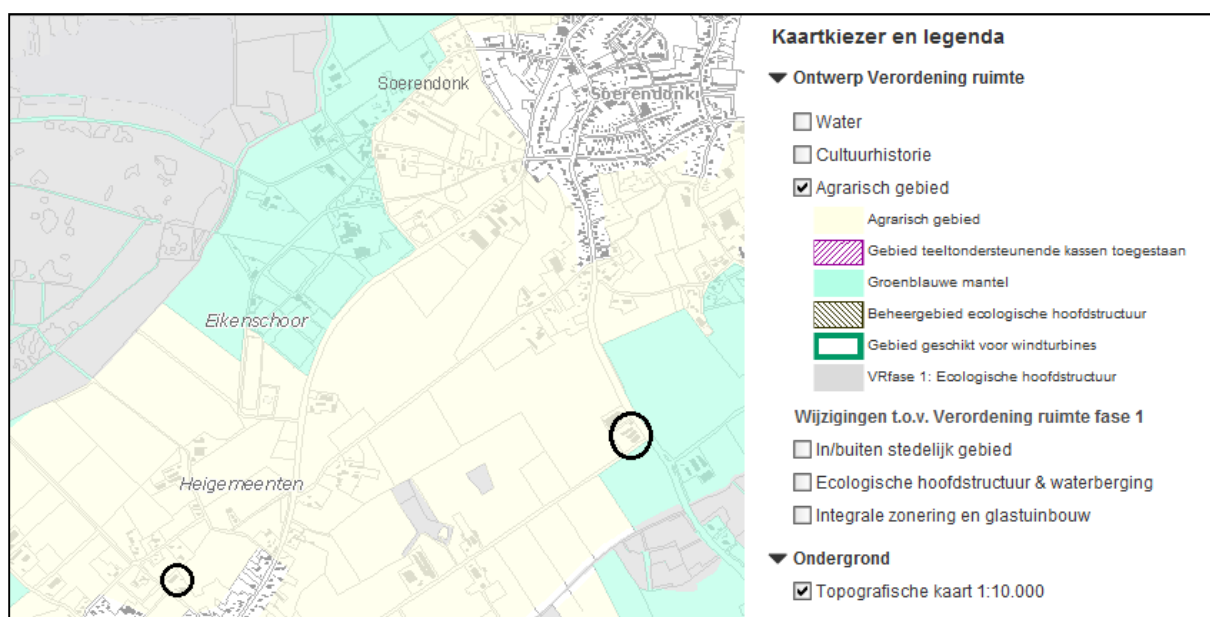
Figuur 28. Uitsnede uit de Verordening ruimte met de zonering 'stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' weergegeven, ten opzichte van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel.



Figuur 29. Uitsnede uit de Verordening ruimte met de zonering 'stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', ten opzichte van de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

De herontwikkeling van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel hangt samen met sanering van de intensieve veehouderij(tak) op de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk. Door sanering van de intensieve veehouderijlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel vervalt een geurhindercontour binnen het zoekgebied voor verstedelijking, waardoor woningbouwdoelstellingen behaald kunnen worden. De beoogde ontwikkeling betreft hiermee een project.

In de Verordening ruimte is de Groene hoofdstructuur (GHS) vervangen door de groenblauwe mantel. In de Verordening ruimte is het plangebied niet aangeduid als gelegen binnen de groenblauwe mantel, doch binnen de zonering 'Agrarisch gebied'. Figuur 30 geeft een beeld van de ligging van beide planlocaties ten opzichte van het agrarisch gebied en de groenblauwe mantel.



Figuur 30. Ligging groenblauwe mantel ten opzichte van de locaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, op zogenaamde VAB locaties. Een VAB-vestiging wordt in de definities van de Verordening ruimte als volgt omschreven: “vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat”.

Hierna zijn de regels uit de Verordening ruimte overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde herontwikkeling aan de Zitterd 61 te Soerendonk is, ten opzichte van deze gestelde regels. In artikel 11.6 zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In dit artikel is opgenomen dat:

- 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:**
 - a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;**

de beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een intensieve veehouderij met als neventak (niet-)agrarische activiteiten naar een niet-agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit het telen van asperges. Het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd in een bouwvlak waarbinnen de toekomstige niet-agrarische ontwikkelingen en agrarische nevenactiviteiten, tezamen met de bedrijfswoning en bijgebouwen en verharding zijn opgenomen. Het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuw op te leggen bestemming ‘Groen – inpassingsplan’. Binnen het agrarische bouwvlak wordt bebouwing met een oppervlakte van circa 1.400 m² toegevoegd. De restrictie van de bebouwing komt voort uit de regels die aangeven hoeveel m² aan bedrijfsbebouwing, woonruimte en bijbehorende bijgebouwen maximaal mogelijk worden gemaakt. Het totaal aan bedrijfsbebouwing bedraagt na de ontwikkeling 4.195 m². De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van 10.305 m². De uitbreiding van het bestaand bedrijf met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² is op grond van lid 3 van onderhavig artikel mogelijk, dit wordt hierna in lid 3 nader toegelicht;
 - b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;**

de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden op twee locaties gesloopt. Dit betreft de sloop van stallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.100 m²;
 - c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;**

Uit gevoerde onderzoeken en onderhavige bestemmingsplantoelichting blijkt dat het bedrijf te karakteriseren is als een categorie 2 bedrijf. Dit komt nader in onderhavige bestemmingsplantoelichting aan de orde;
 - d. 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 de Zitterd 61 te Soerendonk wordt herontwikkeld naar een Bedrijf - Niet 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 loods die ook voor de niet-agrarische activiteiten benut wordt. De teelt van de asperges is een seizoensproduct, terwijl de niet-agrarische activiteit jaarrond kan worden uitgevoerd;

e. 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;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot het 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;

g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

uit de verbeelding blijkt dat er een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag aanwezig is. Het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf had een omvang van circa 14.000 m². Dit bouwvlak wordt verkleind ten behoeve van de herbestemming. De bestemming Bedrijf – Niet Agrarisch heeft een omvang van circa 8.500 m². Daarbij is de bebouwing begrensd op een oppervlakte 4.195 m². Het resterende gedeelte van het perceel wordt gebruikt voor ontsluiting van het perceel, laden en lossen en manoeuvreren van de vervoersbewegingen. Daarnaast is een gedeelte van het perceel in gebruik als bedrijfswoning en als tuin. Een oppervlakte van circa 4.100 m² van het voormalige agrarische bouwblok is bestemd als Groen – Landschappelijke inpassing. Daarnaast is een oppervlakte van circa 1.400 m² van het voormalige agrarische bouwblok bestemd als Agrarisch.

h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

het bebouwingspercentage en de hoogte van de bebouwing past in de aard van de omgeving. In het plangebied is thans een loods aanwezig ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten. Een nieuwe loods met eenzelfde hoogte wordt binnen het bouwvlak opgericht in plaats van de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij die thans aanwezig zijn.

2. De toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3 eerste lid onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

er is geen sprake van een ontwikkeling in de groenblauwe mantel;

b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 8.2.

de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Een bestaand agrarische intensief veehouderijbedrijf wordt herontwikkeld. De functie intensieve veehouderij is niet passend ter plaatse.

3. **In afwijking van het bepaalde in het eerste lid onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² of van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, waaruit blijkt dat:**
- a. **overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording als bedoeld in artikel 3.8 vierde lid in samenhang met de verantwoording als bedoeld in het tweede lid van dit artikel;**
in het plangebied is sprake van een herontwikkeling van een bestaand bedrijf op een reeds aanwezig agrarisch bouwvlak. Thans zijn op de locatie waarop de nieuwe bebouwing wordt opgericht meerdere stallen ten behoeven van de intensieve veehouderij aanwezig. Op deze locatie wordt één nieuwe loods geprojecteerd. Hoewel de bebouwing per saldo meer is, dan de bebouwing die ter plaatse verdwijnt, is er door de clustering van de nieuwe bebouwing binnen één loods sprake van zuinig ruimtegebruik. Per saldo wordt geen nieuwe ruimte ingenomen. De financiële juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf ter verplaatsen naar of te vestigen op een bestaand bedrijventerrein. Hoewel de beoogde activiteit in de loodsen te karakteriseren is als een niet-agrarisch bedrijf, bestaat er een sterke verwantschap met agrarische activiteiten. Met de ontwikkeling van het product is de agrarische sector gediend. De locatie is thans al deels ingericht als en in gebruik ten behoeve van de niet-agrarische activiteit. De verplaatsing van het gehele bedrijf naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein is financieel niet rendabel en economisch niet haalbaar. De functie is op een bedrijventerrein ook niet passend. Daarbij worden op de ruim 9,4 hectare rondom het bedrijf asperges geteeld. In het aspergeseizoen worden de loodsen in het plangebied tevens benut voor het verwerken van de geteelde asperges;
- b. **de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1. vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;**
de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit. Het geldende bestemmingsplan voorziet in de bouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse, waarbij eenzelfde massa als thans middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk is, bij een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het planologisch-juridisch gebruik wijzigt middels onderhavig bestemmingsplan. De niet-agrarische nevenactiviteit wordt na sanering van de intensieve veehouderij de hoofdactiviteit ter plaatse. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de omgeving, in het bijzonder wat betreft de waterhuishouding, de bodemkwaliteit, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Bij de verdere procedure is er via een exploitatieplan een inpassingsplan aan dit bestemmingsplan gekoppeld;
- c. **de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;**

bij de inrichting van het bestemmingsvlak is een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag opgenomen;

d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

het bebouwingspercentage en de bouwhoogte past in de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. Een bouwhoogte van 10 meter is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds toegestaan. Er is in het plangebied een loods aanwezig. In samenhang met de herbestemming van de locatie wordt een nieuwe loods met eenzelfde bouwhoogte (maximaal 9,20 meter) opgericht. Op de locatie waar deze loods wordt opgericht, worden de stallen ten behoeve van het houden van varkens gesloopt;

e. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

de ontwikkeling vindt niet plaats in de groenblauwe mantel.

Als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan is een prestatiebalans opgenomen, waaruit de tegenprestatie op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk blijkt. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde kwaliteitswinst ter plaatse gerealiseerd wordt.

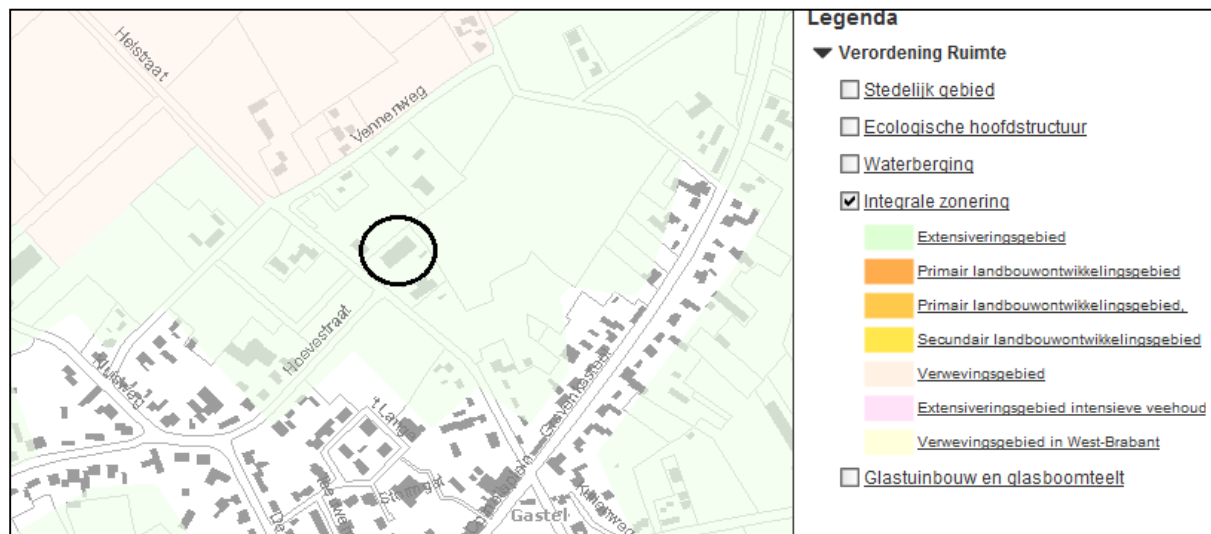
4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Reconstructieplan Boven Dommel

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu- en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de 'Reconstructiewet concentratiegebieden'. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. De beide herontwikkelingslocaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk zijn gelegen in de gemeente Cranendonck en maken deel uit van het Reconstructiegebied Boven Dommel.

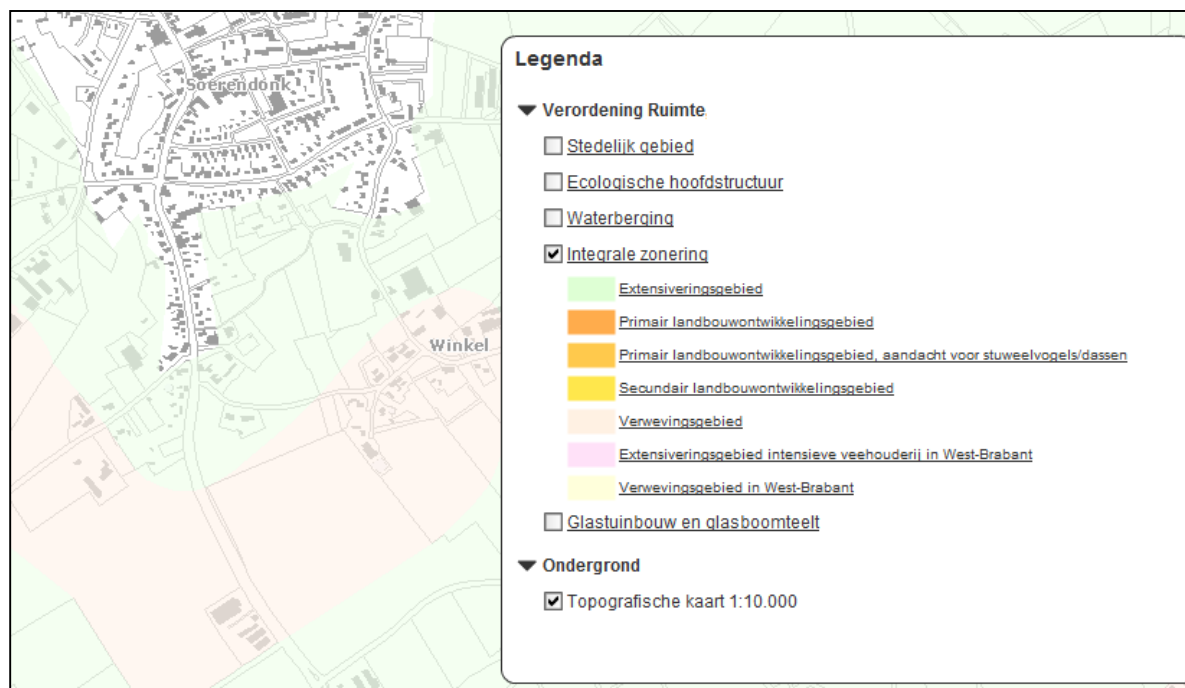
Het reconstructieplan Boven Dommel is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is recent verankerd in de Verordening ruimte. De locatie aan de Heistraat 15 te Gastel is aangeduid als gelegen in 'extensiveringsgebied overig'. Een 'extensiveringsgebied overig' is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Herontwikkeling van de locatie naar woningbouw op de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel is passend in het beleid van de reconstructie. Figuur 31 geeft een uitsnede van de kaart uit de Verordening ruimte

waarin de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel aangeduid is, als gelegen in een extensiveringsgebied.



Figuur 31. Zonering reconstructie voor de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel.

De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is aangewezen als gelegen in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is omschreven als: 'een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Intensieve veehouderijen kunnen zich alleen ontwikkelen op duurzame locaties. De locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is gelegen in de directe nabijheid van natuurgebieden. De intensieve veehouderij ter plaatse zal worden gesaneerd en de locatie wordt doorontwikkeld ten behoeve van andere (niet) agrarische bedrijfsactiviteiten. Figuur 32 betreft een uitsnede van de kaart uit de Verordening ruimte, waarop de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied.



Figuur 32. Zonering reconstructie voor de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 cultuur-historie, maar vooral ook door de nabijheid van grote bos- en natuurgebieden. De beoogde herontwikkelingen zijn passend binnen het beleid zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie.

4.4.2 IDOP Gastel en 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 zijn het IDOP Gastel en het IDOP Soerendonk toegelicht met betrekking tot de beide planlocaties.

IDOP Gastel

Een belangrijk punt wat in het IDOP Gastel aan de orde komt, is dat de leefbaarheid van Gastel vergroot kan worden middels het toevoegen van woningen. Gastel heeft ten tijde van het opstellen van het IDOP al jaren niet meer gebouwd. Uit een enquête van Buurtbeheer onder de inwoners in 2006 is naar voren gekomen dat de geschatte vraag naar bouw kavels ongeveer 40 kavels betreft, waarvan de helft voor starters. Wel wordt gesteld dat woningbouwuitbreiding zeer gefaseerd zou moeten plaatsvinden om te voldoen aan de woningvraag. Het IDOP geeft aan dat er bouwcapaciteit is op de Heistraat. Volgens de beleidsvisie Wonen (2006) zouden deze woningen in 2011 gerealiseerd moeten zijn. Echter het IDOP spreekt ook van belemmeringen als gevolg van agrarische bedrijvigheid (stankcirkels). Zo stelt het IDOP dat de afgelopen 15 jaar al wordt gefocust op nieuwbouwlocaties aan de Heistraat maar dat inderdaad de verwervingsmogelijkheden en hindercirkels deze ontwikkelingen hebben tegengestaan. Oplossingsrichtingen die in het IDOP worden aangedragen zijn het wijzigen van het bestemmingsplan, uitkopen van agrariërs en actieve verwervingen in het algemeen. De te saneren locatie is gelegen in een extensiveringsgebied aan de Heistraat. De beoogde sanering van de intensieve veehouderij aan de Heistraat 15 te Gastel, in samenhang met de bouw van twee halfvrijstaande woningen, past zeer goed binnen de visie zoals geformuleerd in het IDOP Gastel. Met de bouw van de halfvrijstaande woningen kan de doorstroming binnen de gemeente gestimuleerd worden. Tevens vervalt een geurhindercontour over een uitbreidingsgebied voor woningbouw in Gastel, door de sanering van de intensieve veehouderij.

IDOP Soerendonk

De gemeente Cranendonck heeft een Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma opgesteld (hierna IDOP genoemd), d.d. 8 januari 2008. 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.

4.4.3 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(s) 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. De focuspunten voor wonen worden hierna genoemd.

Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel is met name het speerpunt 'wonen en leven' van belang. In de strategische visie is voor het speerpunt wonen en leven opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

- het behouden versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woon-gemeente;
- het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
- het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
- het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in anderen kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
- het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
- het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samengevat gaat het om: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van de nieuwe woningen in de kernrand van Gastel worden vrije kavels voor particulieren gerealiseerd.

Bovendien kan de bouw van de woningen bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal van het dorp Gastel. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

Voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Zitterd 61 te 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, etcetera);

Met de volledige omschakeling van de intensieve veehouderij naar het beoogde niet-agrarische bedrijf, wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van nieuwe producten. Een voorbeeld hiervan is het product Bio-Top. Door de verwerking van de aardappelschillen op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk ontstaat een duurzame en biologisch afbreekbare afdeklaag voor de tuinbouw, ter voorkoming van mos- en onkruidgroei.

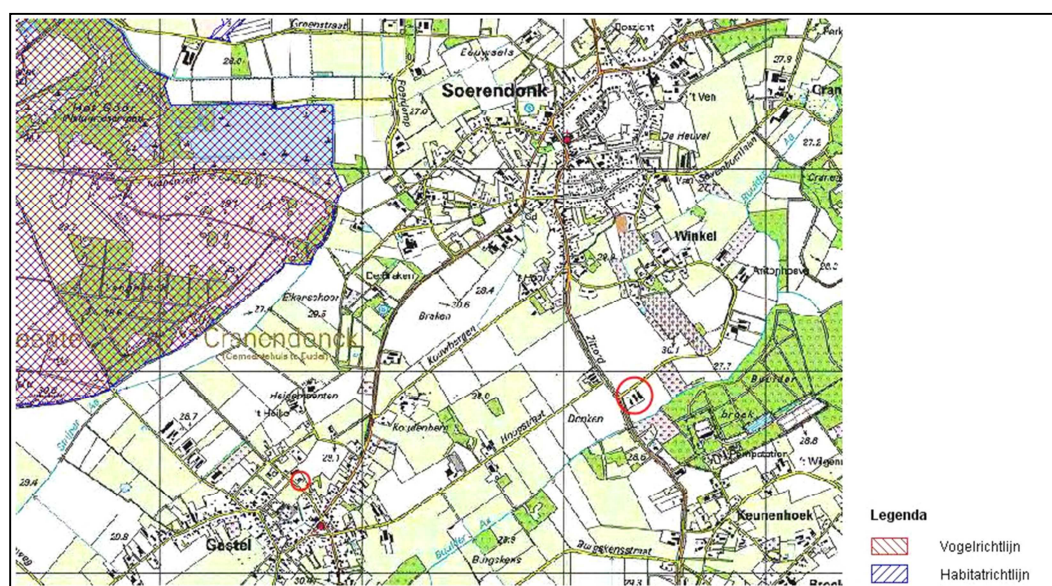
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

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 planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van het Habitatrichtlijngebied 'Groote Heide–De Plateaux' en van Vogelrichtlijngebied 'Leenderbos en Groote Heide'. Met de sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie neemt de ammoniakdepositie op deze Richtlijngebieden af. De bouw van de twee halfvrijstaande woningen op deze afstand heeft geen significante negatieve invloed op deze gebieden. Per saldo heeft de beoogde herontwikkeling op de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel een positieve ontwikkeling op de natuurwaarden. De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van de hierboven genoemde 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 de Richtlijngebieden geen significant negatief effect op de richtlijnen van deze gebieden. Per saldo heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect. Twee intensieve veehouderijen worden gesaneerd met de beoogde planherontwikkeling. Figuur 33 geeft een overzicht van de ligging van beide planlocaties ten opzichte van de dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 33. Ligging van de planlocaties aan de Heistraat 15 Gastel en de 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.

De planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is gelegen in het kilometerhok X:166/Y:366. Uit de databank blijkt dat in dit kilometerhok van de rode lijst slechts 1 soort broedvogels voorkomt. Gezien de grote verharding die op deze locatie aanwezig is en het gebrek aan struweel en aan bomen kan met zekerheid worden gesteld dat deze soort niet wordt aangetast als gevolg van ontwikkelingen op de locatie zelf. De opstallen zijn door brand na blikseminslag verloren gegaan. Met de sanering van de intensieve veehouderij wordt het gebruik ter plaatse minder intensief wat een positief effect op het voorkomen van deze broedvogelsoort kan hebben.

De locatie aan de Zitterd 61 te 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 kilometervak is gelegen en wel het beekdalsysteem dat gelegen is ten zuid(oost)en van de planlocatie. Door de intensieve bebouwing op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk kan verondersteld worden dat deze soorten op de locatie zelf niet voorkomen. De aanwezige erfbepplanting blijft gehandhaafd binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt de landschappelijke inpassing van de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk versterkt. Figuur 34 geeft een foto van de bebouwing binnen het plangebied weer die gesloopt gaat worden.



Figuur 34. Foto van de bedrijfsopstand op de planlocatie aan de Zitterd 61 te 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. De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is (gedeeltelijk) gelegen binnen een zone van 250 meter van een verzuringsgevoelig gebied. Dit betreft het bos- en natuurgebied Buulderbroek, dat gelegen is ten zuiden van de Zitterd 61 te Soerendonk. Navolgend figuur geeft een overzicht van het zeer kwetsbare gebied Buulderbroek en de 250 meter zone die daaromheen gelegen is. De intensieve veehouderijtak aan de Zitterd 61 te Soerendonk wordt gesaneerd waarmee de ammoniakuitstoot van de veehouderij en de ammoniakdepositie op het Buulder-broek afneemt.



Figuur 35. Zeer kwetsbare gebieden in kader Wet Ammoniak en Veehouderij en 250 meter zone hier rondom, ten opzichte van de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

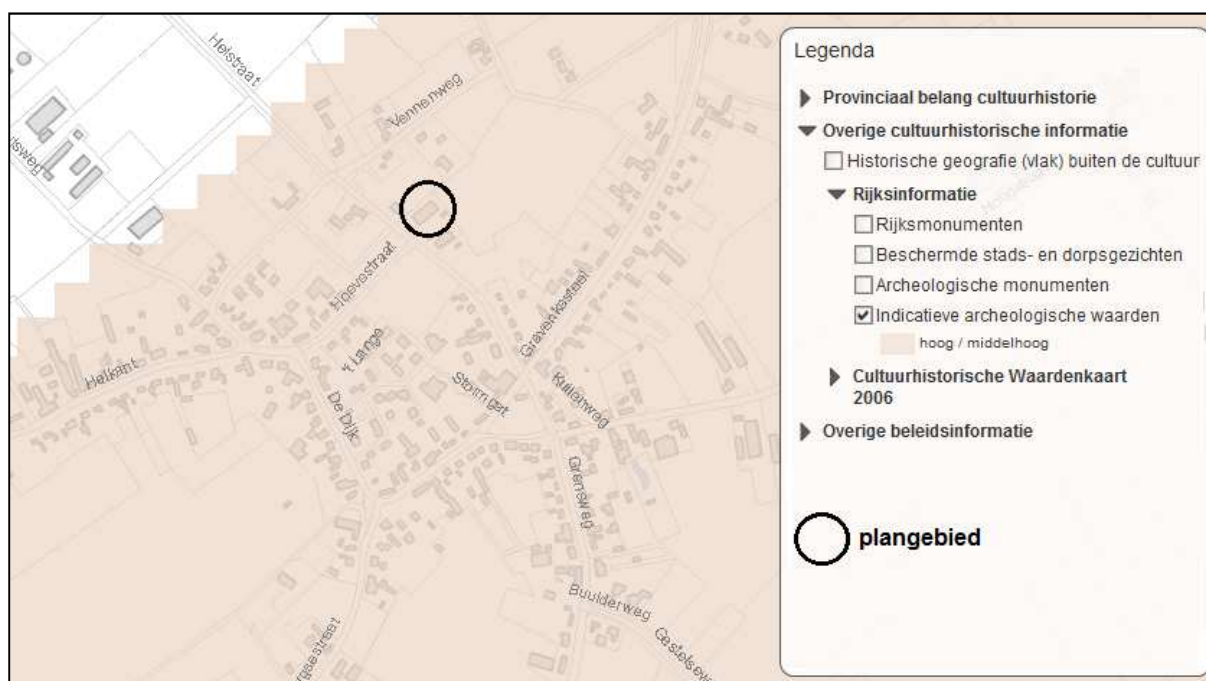
5.2.1 Verdrag van Valetta

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. Hierbij wordt als uitgangspunt 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 Cultuurhistorie en archeologie locatie Heistraat 15 Gastel

Archeologische verwachtingswaarden locatie Heistraat 15 te Gastel

De bebouwde kom van Gastel heeft een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarde. Dit geeft de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aan. Zo ook de planlocatie aan de Heistraat 15, gelegen ten noorden van de kern Gastel. Figuur 36 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart weer waarop de archeologische verwachtingswaarde voor de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is aangeduid.



Figuur 36. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart voor de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel (omcirkeld).

Met de aanwijzing van de planlocatie als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, is in beginsel een nader onderzoek naar eventuele waarden nodig. De ligging van een agrarisch bouwblok op de locatie maakt de bouw van bedrijfsgebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf alhier mogelijk. Bovendien heeft de bouw van het agrarische bedrijf op deze locatie tot gevolg gehad dat het bodemprofiel hier verstoord is. Voor de ontwikkeling van de putten onder het bedrijf is namelijk de A-horizont afgegraven en vervangen door gele zand. Met de herontwikkeling van de locatie naar een woningbouwbestemming met de oprichting van een tweekapper zal het

bodemprofiel niet verder verstoord worden. Om te voorkomen dat (eventueel nog aanwezige) archeologische waarden verloren gaan, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppeld een stelsel met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden in de verstoord worden met de beoogde herontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden locatie Heistraat 15 te Gastel

In de directe omgeving van de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is de locatie aan de Heistraat 13 gelegen. De boerderij aan de Heistraat 13 te Gastel is aangewezen als MIP monument. Een 'MIP-monument' is geen beschermd monument. Wel wordt de MIP-lijst gebruikt om hieruit te putten voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal Rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. De boerderij aan de Heistraat 13 dateert van omstreeks 1825 heeft een (zachte) status als beeldbepalend object. Figuur 37 betreft een weergave van de woning aan de Heistraat 13.



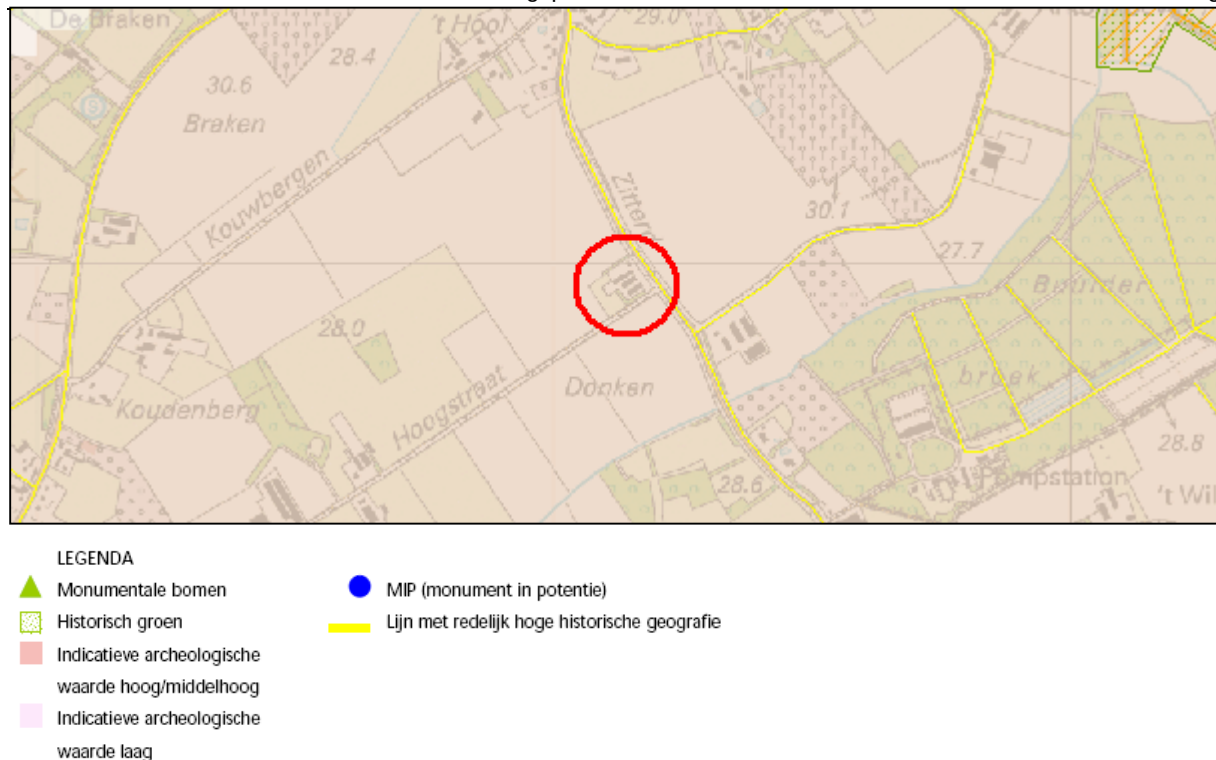
Figuur 37. Foto van de woning gelegen aan de Heistraat 13 te Gastel.

De ontwikkeling op de locatie Heistraat 15 te Gastel heeft positieve gevolgen voor de uitstraling van dit pand. Met de sanering van de intensieve veehouderij en de oprichting van een tweekapper vindt een kwaliteitsimpuls in de omgeving plaats waardoor ook deze boerderij van profiteert. Zo ook de achtergelegen bolle akker.

5.2.3 Cultuurhistorie en archeologie locatie Soerendonk

Archeologische waarden locatie Zitterd 61 Soerendonk

De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is, evenals de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel, gelegen binnen een aanduiding hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische waardenkaart. Figuur 38 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart met daarop de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk weergegeven.



Figuur 38. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart voor de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk (omcirkeld).

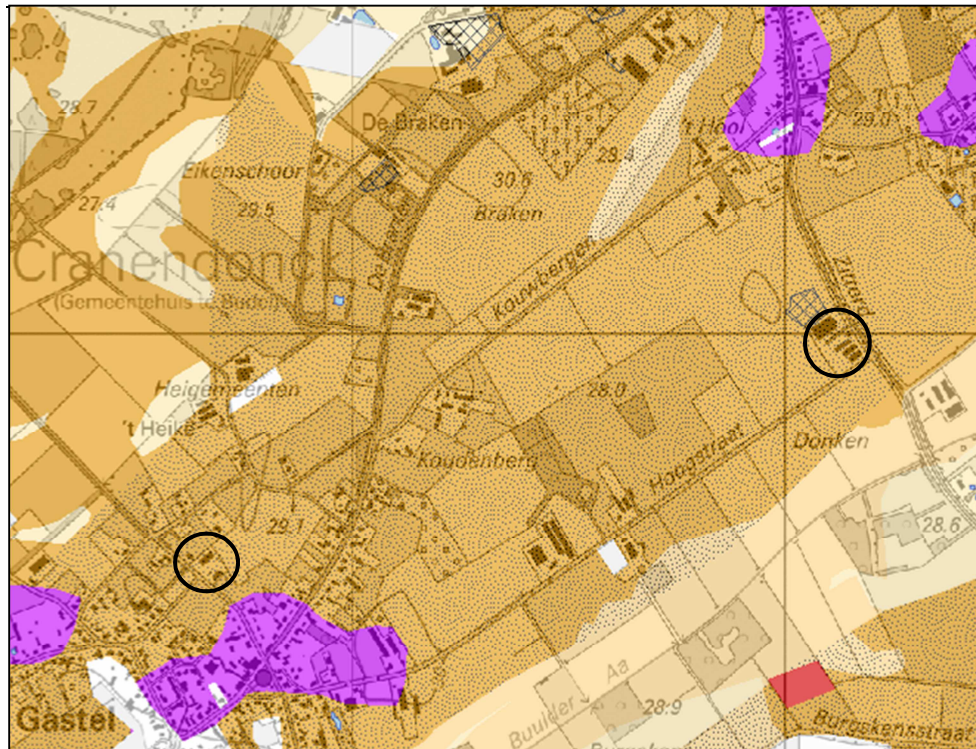
Ook hier geldt dat de planlocatie in de huidige situatie is bestemd met een agrarisch bouwblok die bouwactiviteiten ten behoeve van deze bestemming mogelijk maken. De agrarische functie zal veranderen, maar de bouwmogelijkheden en ook het agrarische bouwblok verandert niet substantieel. Ook hier kan gesproken worden van een verstoord bodemprofiel. Op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk zijn thans stallen met daaronder putten ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Het bouwblok is reeds geroerd en verstoord. Om te voorkomen dat (eventueel nog aanwezige) archeologische waarden verloren gaan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen met daaraan gekoppeld een stelsel met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden in de verstoord worden met de beoogde herontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden locatie Zitterd 61 te Soerendonk

Er zijn geen van belang zijnde cultuurhistorische waarden ter hoogte van de locatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk aanwezig. Het plangebied maakt deel uit van een oud akkercomplex. Het beoogde gebruik is geen verslechtering voor deze aanduiding ten opzichte van het huidige gebruik.

5.2.4 Archeologisch advies SRE

Op de concept archeologische waardenkaart van de gemeente Cranendonck hebben beide locaties een hoge archeologische verwachtingswaarde. Figuur 39 geeft een uitsnede uit de concept archeologische waardenkaart van de gemeente Cranendonck, waarop beide planlocaties zijn aangeduid.



Figuur 39. Concept archeologiekaart gemeente Cranendonck met daarop de planlocaties aangeduid (omcirkeld). (<http://atlas.sre.nl/archeologie>).

Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van een esdek. In het concept beleidsplan 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.

Het SRE heeft onderhavige paragraaf beoordeeld en geconcludeerd dat:

“Aangezien een groot deel van de geplande nieuwbouw in zowel de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel als de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk op reeds verstoorde gronden, ter plaatse van de stalputten (waarvan wordt aangenomen dat de bodem hier tot in het gele zand verstoord is), gepland staan, achten wij de kans klein dat er archeologisch waardevolle vindplaatsen aanwezig zijn. Derhalve kunnen wij instemmen met de in het bestemmingsplan geformuleerde tekst ten aanzien van archeologie. Dit betekent dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aangetoond dient te worden dat de nieuwbouw geen archeologische verwachtingswaarden aan zal tasten.

Indien in de plangebieden echter bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm buiten de reeds verstoorte stalputten, adviseren wij een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding van de werkzaamheden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Cranendonck als bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.”

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

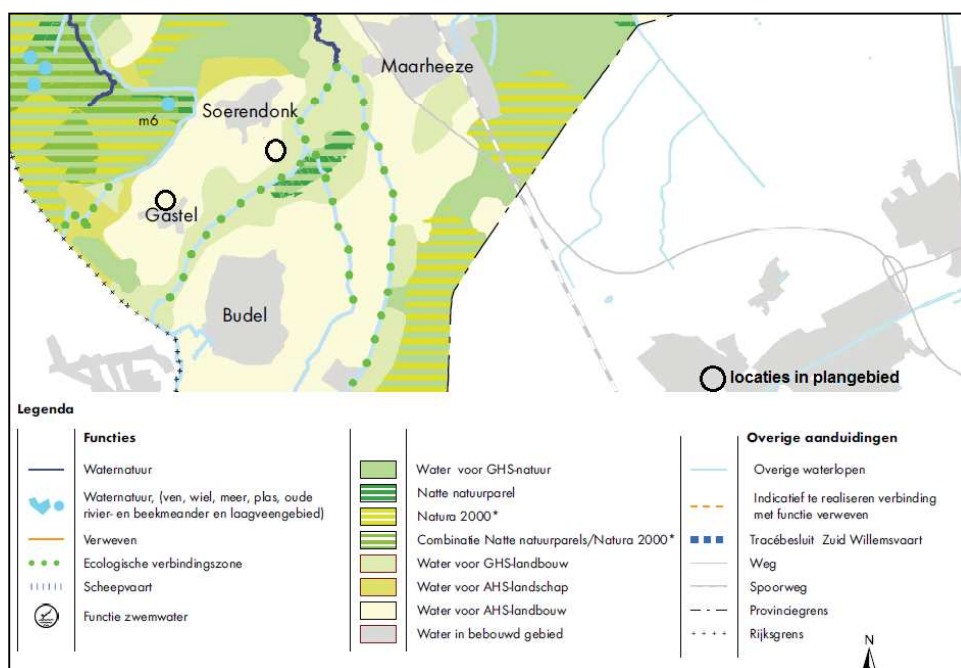
6.1.1 Inleiding

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

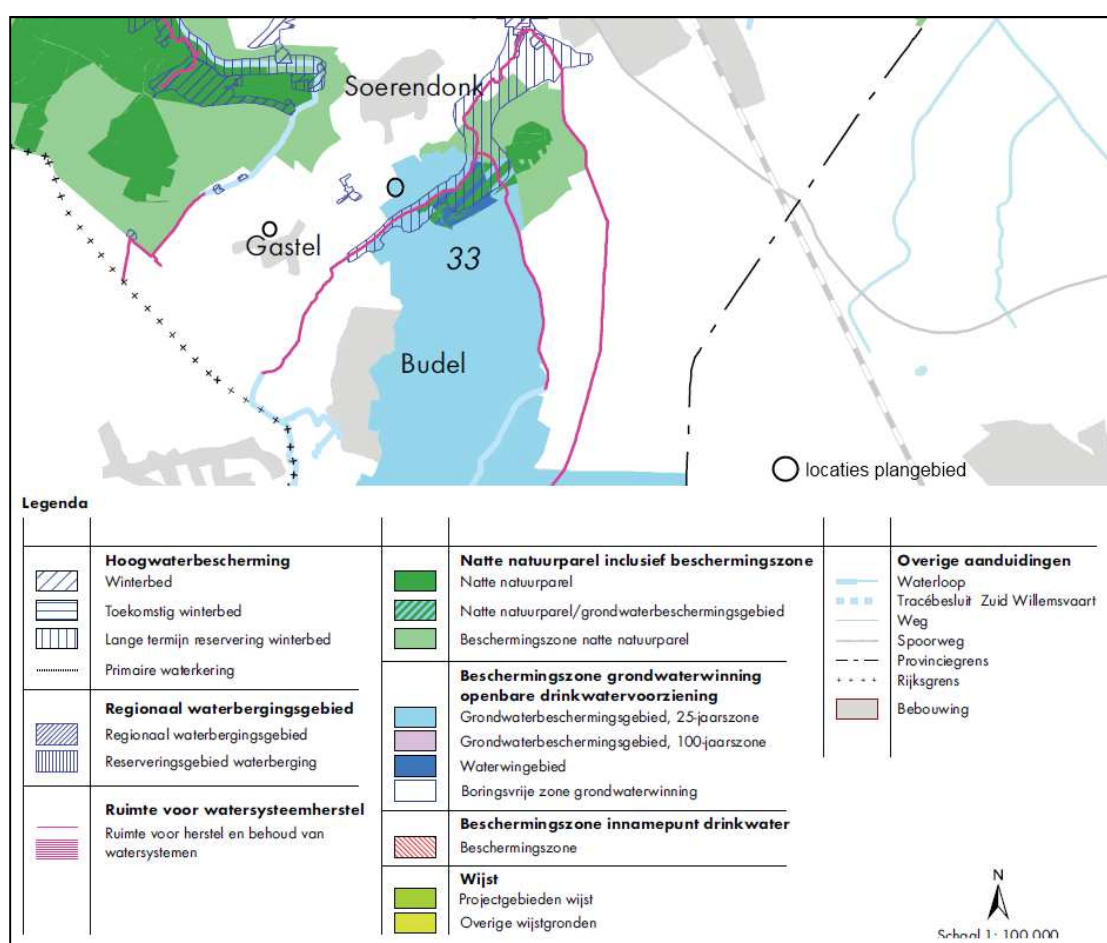
Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

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. De planlocaties zijn aangeduid als gelegen in 'Water voor AHS-landbouw'. In figuur 40 is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 40. Uitsnede kaart Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies', waarop de beide planlocaties zijn aangeduid (omcirkeld).

In figuur 41 is een uitsnede uit het provinciale Waterplan opgenomen waarop de planlocaties zijn aangeduid. De planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is niet aangewezen als een zone welke aandacht verdient in het kader van het waterbeleid. De planlocatie aan de Zitterd 61 te 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 de planlocatie aan de Zitterd 61 te 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 de Zitterd 61 te Soerendonk met een omzetting van de bedrijfssituatie heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.



Figuur 41. Uitsnede kaart Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Structuurvisie Water'.

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 onderhavige bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan.

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 roloppvatting 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.

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.

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.

Milieubeleidsplan 2010-2014

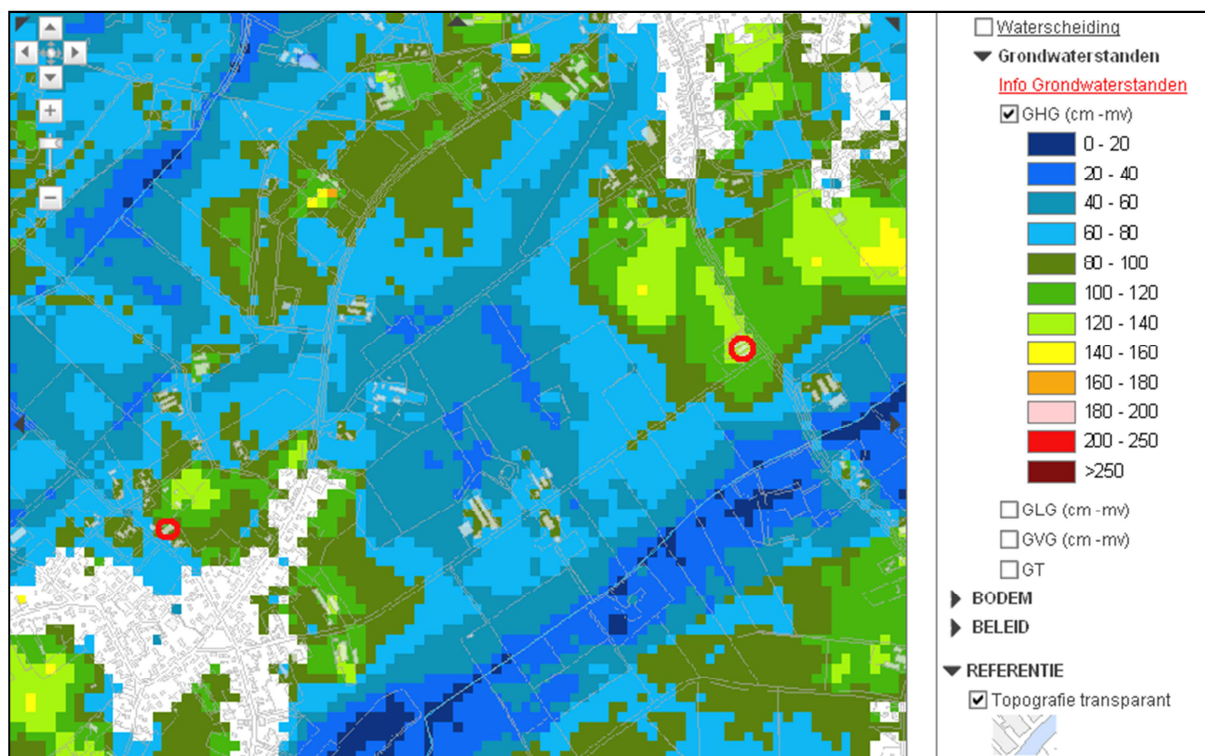
De gemeente Cranendonck heeft het milieubeleidsplan opgesteld. Het doel van het milieubeleidsplan is het realiseren van een aantrekkelijk, gezond en veilig leefmilieu in Cranendonck, met als ambitie een schoner leefmilieu. Een onderdeel van het milieubeleidsplan is het omgaan met water. De ambities voor 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

Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem op zowel de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel als de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk betreffen hoge zwarte enkeerdgronden. Ter plaatse is sprake van leemarm en zwaklemig fijn zand. De beide locaties zijn ge-legen binnen intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt. De GHG op de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel bedraagt -80 cm–100 cm m-mv. De GHG op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk bedraagt -120cm–140 cm cm-mv. Figuur 42 betreft een uitsnede van de GHG op de beide locaties.



Figuur 42. De locaties aan de Heistraat 15 te Gastel en Zitterd 61 te Soerendonk (rood omcirkeld) en de GHG op deze planlocaties.

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. Op de locatie Heistraat 15 te Gastel wordt een tweekapper gerealiseerd met een nieuw maximaal verhard oppervlak van 400 m². Deze parameter is samen met de overig benodigde informatie ingevoerd in het 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' van Waterschap de Dommel. Hieruit blijkt dat er een bergingscapaciteit dient te worden gecreëerd die een bui van T=10+10% op kan vangen/bergen. Daarbij worden er maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen bij een situatie van T=100.

Op de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel dient 25 m³ aan bergingscapaciteit te worden gecreëerd. Hierbij kan voorzien worden in de opvang van hemelwater zowel in de situatie T=10+10%, als in de situatie T=100. Dit kan met de aanleg van een vijverpartij/wadi dan wel met een sloot. Deze greppel/sloot mag niet dieper zijn dan de GHG. Derhalve zal de waterberging ter plaatse van de locatie aan de Heistraat 15 niet dieper zijn dan 75 cm onder maaiveld. Figuur 43 geeft de berekening van de bergingsweergave uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	19	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	25	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	10	m ³
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m ³
T=100 jaar	3	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	52	m ³
Berging bij T=10 jaar	19	m ³
Berging bij T=100 jaar	25	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	6	m ³

Figuur 43. Berekening bergingsweergave HNO-tool voor de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel.

Op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk worden nieuwe opstallen ten behoeve van de bedrijfsstrategie gerealiseerd. Het agrarische bouwblock heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Als uitgangspunt is genomen dat (maximaal) circa 1 hectare verhard oppervlak (gebouwen en erfverharding) op deze locatie kan worden opgericht. De berekeningssystematiek gaat uit van een benodigde bergingscapaciteit ter plaatse voor een bui van T=10+10% van 450 m³. Deze kan worden gerealiseerd met de aanleg van een greppel/sloot over de gehele diepte van het perceel (circa 300 meter met een breedte van 1,5 meter en een diepte van 1,10 meter). Het waterschap hanteert het principe wateroverlast vrij bestemmen. Dit betekent dat niet alleen bui van T=10+10% dient te kunnen worden geborgen, maar dat bij een bui van T=100 geen overlast voor derden ontstaat. Voor een bui met een omvang van T=100 dient ruimte gevonden te worden voor de opvang van 583 m³ aan hemelwater. Een opvang van 450 m³ wordt gerealiseerd binnen de aan te leggen greppel/sloot. Voor de opvang van de 133 m³ aan extra hemelwater bij een bui van T=100, wordt de infiltratievoorziening wordt voorzien van een bovengrondse noodoverloop. Deze noodoverloop wordt gerealiseerd door de greppel/sloot op het perceel aan één zijde een minder hoge talud te geven dan de andere zijde. Aan

de zijde van de sloot/greppel met het lage talud zal de overloopvoorziening overstromen op het perceel van de initiatiefnemer. Hiermee wordt zeker gesteld dat bij een bui die incidenteel voor kan komen van T=100, geen overlast op percelen van derden zal plaatsvinden. Figuur 44 geeft de berekening van de bergingsweergave uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	50	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	450	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	583	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	171	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	50	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	68	m³
T=100 jaar	68	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	1130	m²
Berging bij T=10 jaar	450	m³
Berging bij T=100 jaar	583	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	3.6	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	133	m³

Figuur 44. Berekening bergingsweergave HNO-tool voor de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

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.

Het vuilwater op de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel wordt afgevoerd op de riool. Voor de planlocatie aan de Zitterd 61 te 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.

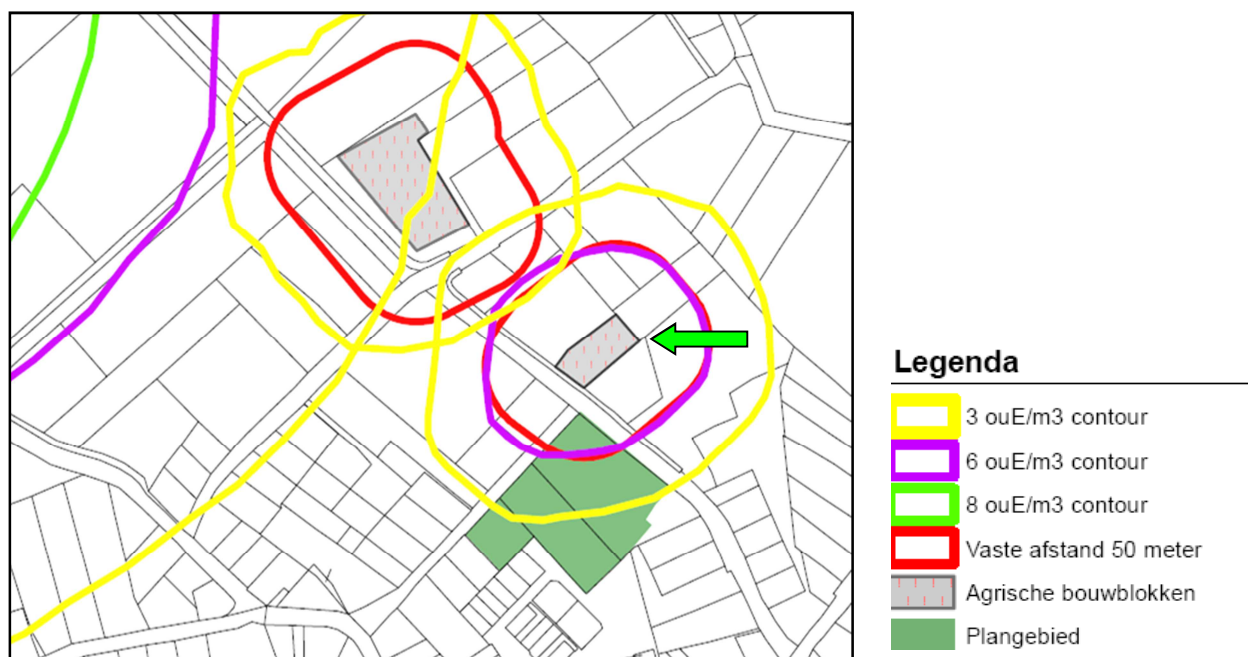
6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

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.

6.2.2 Bedrijfshinder locatie Heistraat 15 te Gastel

Op de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel is een intensief veehouderijbedrijf gevestigd. De geurhindercontour van dit bedrijf levert belemmeringen op voor de ontwikkeling van andere functies in de kern Gastel en veroorzaakt geurhinder voor omwonenden. De geurhindercontour van het bedrijf is in figuur 45 weergegeven.



Figuur 45. Geurhindercontour bedrijf Heistraat 15 Gastel.

De locatie zelf kan niet groeien door de ligging van het bedrijf in de zonering 'extensiveringsgebied'. Het bedrijf was verouderd en is inmiddels verloren gegaan. Noodzakelijke investeringen op het gebied van milieu en welzijn kunnen slechts uitgevoerd worden indien tevens een uitbreiding gerealiseerd kan worden. Herontwikkeling van het bedrijf tot woningbouw ligt dan ook in de rede.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de

veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Bij het buiten werking stellen van deze veehouderij hoeft derhalve geen geurhindercontour te worden berekend. Deze vaste afstanden tussen de woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was. De op te richten woningen op de locatie planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel worden ontwikkeld in samenhang met het buitenwerking stellen van de intensieve veehouderij ter plaatse en zijn de woningen in alle gevallen gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot veehouderijbedrijven in de omgeving. Hiermee wordt gegarandeerd dat geen veehouderijbedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en zijn de woningen tevens niet binnen een geurhindercirkel gelegen.

6.2.3 Bedrijfshinder locatie Zitterd 61 te Soerendonk

De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het bedrijf is gelegen in een verwevingsgebied. Deze zonering staat het gebruik als intensieve veehouderij niet in de weg. De locatie is echter 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 niet-agrarische activiteiten nog steeds als agrarisch bedrijf functioneren. De locatie wijzigt dan ook niet in een geurgevoelig object. De geurhindercontour van de intensieve veehouderij ter plaatse vervalt.

De nieuwe bedrijfsactiviteiten genereren geen geur. De activiteiten (het persen van de aardappelschillen, het uitpakken van friet en het middels een transportband vervoeren naar een container, het verpakken van gedroogde aardappelschillen in bigbags en het verwerken van asperges) vinden plaats binnen gesloten bebouwing. De apparatuur voor het ontdoen van de verpakkingen is voorzien van een bronafzuiging met een afvoer van ventilatielucht boven daks. De geurgevoelige stoffen (de friet/aardappelproducten) zijn opgeslagen in gesloten verpakkingen.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

6.3.1 Inleiding

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. Voor de planlocatie aan de Heistraat 15 hoeft geen toetsing aan de normen van de lijst Bedrijven en milieuzonering te worden uitgevoerd, daar er op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten ontstaan en er tevens geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving gelegen zijn.

De planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is thans in gebruik als intensieve veehouderij met nevenactiviteiten. De agrarische nevenactiviteit betreft de teelt van asperges. De niet agrarische nevenactiviteit betreffen de volgende werkzaamheden:

- aangeleverde gedroogde aardappelschillen worden middels een transportband en een pers tweemaal (nog droger) geperst. Het vocht wordt opgevangen en afgevoerd naar veehouderijen als bijmenging bij voer. De drogere aardappelschillen gaan in een container op een vrachtwagen. Deze drogere schillen worden vervoerd naar een bedrijf dat de schillen machinaal droogt;
- dit bedrijf voert verdere bewerking uit van de aardappelschillen en de schillen worden geheel droog terug geleverd. Binnen de loods worden deze droge aardappelschillen gemengd met zetmeel en/of schillen van amandelnoten en vervolgens verpakt of in bigbags of in een plastic verpakking ten behoeve van de tuinbouw. Mogelijk is dat er hierbij aan de gemengde substantie een kleine hoeveelheid plantaardige olie wordt toegevoegd. Dit zodat de aardappelschillen wat vaster van vorm worden en niet stoffen bij het uit de verpakking halen van het product bij gebruik. De verpakte gedroogde aardappelschillen (Bio-top) worden afgevoerd;
- friet wordt aangeleverd op de planlocatie en uit de aangeleverde verpakkingen gehaald. De plastic verpakking en de dozen worden separaat afgevoerd als afvalstof. De uitgepakte friet (en andere bevroren aardappelproducten zoals aardappelkroketten en schijfjes) worden via een transport band in een container op een vrachtwagen geladen en direct vervoerd. Deze vrachtwagen vervoert de friet naar een veehouderij als bijmenging bij het brijvoer.

De verwerking van de aardappelschillen geeft een duurzaam product. Er wordt een biologisch breekbare afdeklaag op basis van aardappelkurk ontwikkeld ter voorkoming van mos en onkruidgroei.

6.3.2 Toets aan bedrijven en milieuzonering

Deze niet-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 niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden niet omschreven in de publicatie bedrijven en milieuzonering. Derhalve worden de aspecten geur, stof, gevaar en geluid hierbij toegelicht met betrekking tot de beoogde bedrijfsactiviteiten op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk.

6.3.3 Geur

De nieuwe bedrijfsactiviteiten op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk genereren geen geur. De aardappelschillen worden droog (en derhalve geurloos) aangeleverd. Middels het persen, worden de aardappels verder verdroogd. De activiteiten (het persen van de aardappelschillen, het uitpakken van friet en het middels een transportband vervoeren naar een container, het verpakken van gedroogde aardappelschillen in bigbags en het verwerken van asperges) vinden plaats binnen gesloten bebouwing. De apparatuur voor het ontdoen van de verpakkingen is voorzien van een bronafzuiging met een afvoer van ventilatielucht boven daks. De friet en aardappelproducten worden bevroren aangeleverd en genereren hiermee nagenoeg geen geur. De geurgevoelige stoffen (de friet/aardappelproducten) zijn opgeslagen in gesloten verpakkingen. Qua geur is het bedrijf te karakteriseren als een categorie 1 bedrijf, met een richtafstand van maximaal 10 meter.

6.3.4 Stof

Voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M&A Advies, d.d. 3 november 2010 met rapportnummer 210-SZi6I-lk-v1, behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden worden. De bedrijvigheid ter plaatse kan in het kader van de luchtkwaliteit die gegeneerd wordt binnen het bedrijf worden gekarakteriseerd als een bedrijf met een categorie 2. De conclusies uit het luchtkwaliteitsonderzoek zijn hieronder samengevat weergegeven.

“Uit het onderzoek blijkt dat de parameters fijn stof en stikstofdioxide relevant te achten zijn gelet op de activiteiten en de achtergrondwaarden. Uit dit onderzoek blijkt dat voor beide stoffen aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit kan worden voldaan. Nabij gevoelige bestemmingen treden concentraties aan fijn stof (PM_{10}) tot $25,4 \mu g/m^3$ (norm volgens de Wet luchtkwaliteit ten hoogste $40 \mu g/m^3$). Nabij gevoelige bestemmingen wordt de $50 \mu g/m^3$ aan fijn stof en ten hoogste 12 x per jaar overschreden (norm volgens de Wet luchtkwaliteit bedraagt ten hoogste 35 x per jaar). Nabij gevoelige bestemmingen treden concentraties aan stikstofdioxide (NO_2) tot $16,7 \mu g/m^3$ (norm volgens de Wet luchtkwaliteit ten hoogste $40 \mu g/m^3$). Het aantal overschrijdingen van de $200 \mu g/m^3$ als uurgemiddelde concentratie blijft met 0 keer zeer ruim onder de norm van ten hoogste 18 x per jaar. Uit de overzichtstekening blijkt dat er tussen de grens van de inrichting en de woningen waar de gevolgen voor zijn berekend geen andere gevoelige bestemmingen aanwezig zijn waar de normen uit de Wet luchtkwaliteit op van toepassing zijn optreden. Uit dit onderzoek blijkt tevens dat de indirecte verkeersaantrekkende werking geen relevante invloed heeft op de gevolgen qua luchtkwaliteit van de inrichting zelf.”

6.3.5 Gevaar

Binnen de inrichting is er geen sprake van gevaar. De bedrijfsactiviteiten vindt binnen de bebouwing plaats. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteit vindt er geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van gevaar is de onderneming te karakteriseren als een categorie 1 bedrijf.

6.3.6 Geluid

Voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit het geluidsrapport ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ opgesteld door M&A Milieuadviesbureau d.d. 19 april 2010 met rapportnummer 210-SZi6I-il-v2, blijkt dat met de beoogde ontwikkelingen geen geluidsnormen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied overschreden worden. Uit het geluidsrapport blijkt dat de belangrijkste geluidbronnen van het bedrijf bestaan uit de rijbewegingen en laad- en los activiteiten van vrachtwagens en tractoren en het geluid vanuit de hallen ten gevolge van activiteiten in de hallen. Er wordt ter plaatse van woningen van derden, in de representatieve bedrijfssituatie voldaan aan de normering. De voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder wordt ter plaatse van de omliggende woningen niet overschreden zodat verder geen maatregelen nodig zijn. Gezien het bovenstaande is de inrichting aan de Zitterd 61 te Soerendonk in het kader van geluid te karakteriseren als een inrichting categorie 2.

6.3.7 Conclusie

Met inachtnaam van het bovenstaande is het bedrijf aan de Zitterd 61 te Soerendonk te karakteriseren als een categorie II onderneming. De maximum te hanteren afstand hierbij bedraagt 30 meter. De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn passend op het agrarische bouwblok ter plaatse.

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).

Aan de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel worden geluidgevoelige functies ontwikkeld. Hier worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. De Heistraat is echter een weg met een toegestane maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Hiermee is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk bij de beoogde herontwikkeling. Wegen met een snelheid van maximaal 30 km/per uur zijn immers niet zone plichtig.

Aan de planlocatie Zitterd 61 te Soerendonk worden geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Een bestaande agrarische locatie wordt herontwikkeld naar een andere bedrijfsbestemming. In de vergunning om Wet milieubeheer voor de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk komt het aspect industrielawaai nader aan de orde. Door M&A Advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 19 april 2010, met rapportnummer 210-SZi6I-il-v2, behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit dit onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder ter plaatse van de woningen niet overschreden wordt, zodat verder geen maatregelen nodig zijn.

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. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500

nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1.000 woningen.

Aangezien het plan aan de Heistraat 15 te Gastel de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Door de sanering van de intensieve veehouderij verbetert de luchtkwaliteit bovendien. De fijnstofuitstoot ter plaatse neemt door de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse af.

Voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M&A Advies, d.d. 3 november 2010 met rapportnummer 210-SZi6l-lk-vl behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Uit het onderzoek blijkt dat de parameters fijn stof en stikstofdioxide relevant te achten zijn gelet op de activiteiten en de achtergrondwaarden. Uit dit onderzoek blijkt dat voor beide stoffen aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit kan worden voldaan. Nabij gevoelige bestemmingen treden concentraties aan fijn stof (PM₁₀) tot 25,4 µg/m³ (norm volgens de Wet luchtkwaliteit ten hoogste 40 µg/m³). Nabij gevoelige bestemmingen wordt de 50 µg/m³ aan fijn stof en ten hoogste 12 x per jaar overschreden (norm volgens de Wet luchtkwaliteit bedraagt ten hoogste 35 x per jaar). Nabij gevoelige bestemmingen treden concentraties aan stikstofdioxide (NO₂) tot 16,7 µg/m³ (norm volgens de Wet luchtkwaliteit ten hoogste 40 µg/m³). Het aantal overschrijdingen van de 200 µg/m³ als uurgemiddelde concentratie blijft met 0 keer onder de norm van ten hoogste 18 x per jaar. Uit de overzichts-tekening blijkt dat er tussen de grens van de inrichting en de woningen waarde gevolgen zijn berekend geen andere gevoelige bestemmingen aanwezig zijn waar de normen uit de Wet luchtkwaliteit van toepassing zijn optreden. Uit dit onderzoek blijkt tevens dat de indirecte verkeersaantrekkende werking geen relevante invloed heeft op de gevolgen qua luchtkwaliteit van de inrichting zelf.”

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. Een verkennend bodemonderzoek voor de planlocatie Heistraat 15 te wordt thans uitgevoerd en zal als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting worden gevoegd.

Op de planlocatie aan de Zitterd 61 te Soerendonk wordt een bestaande locatie herontwikkeld. Het gebruik blijft echter 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 onderhavig 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 functieklassering 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 de beide planlocaties.

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. Figuur 46 geeft een overzicht van de locaties aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te Soerendonk ten opzichte van de bedrijven die in de directe omgeving van deze locaties gelegen zijn. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen gelegen in het plangebied en de directe omgeving van de beide locaties.



Figuur 46. Km-zones vanuit de Heistraat 15 te Gastel (links) en de Zitterd 61 te Soerendonk (rechts).

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

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich geen in gebruik zijnd spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de directe nabijheid van beide locaties in het plangebied zijn geen aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland. Tevens zijn geen waterverbindingen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen zouden kunnen worden vervoerd.

6.7.4 Transport: hoogspanningslijnen

In de directe nabijheid van de beide planlocaties 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 inrichting projectlocaties

De mobiliteitsbewegingen in de huidige situatie aan de Heistraat 15 te Gastel en de Zitterd 61 te 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, tractoren 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.

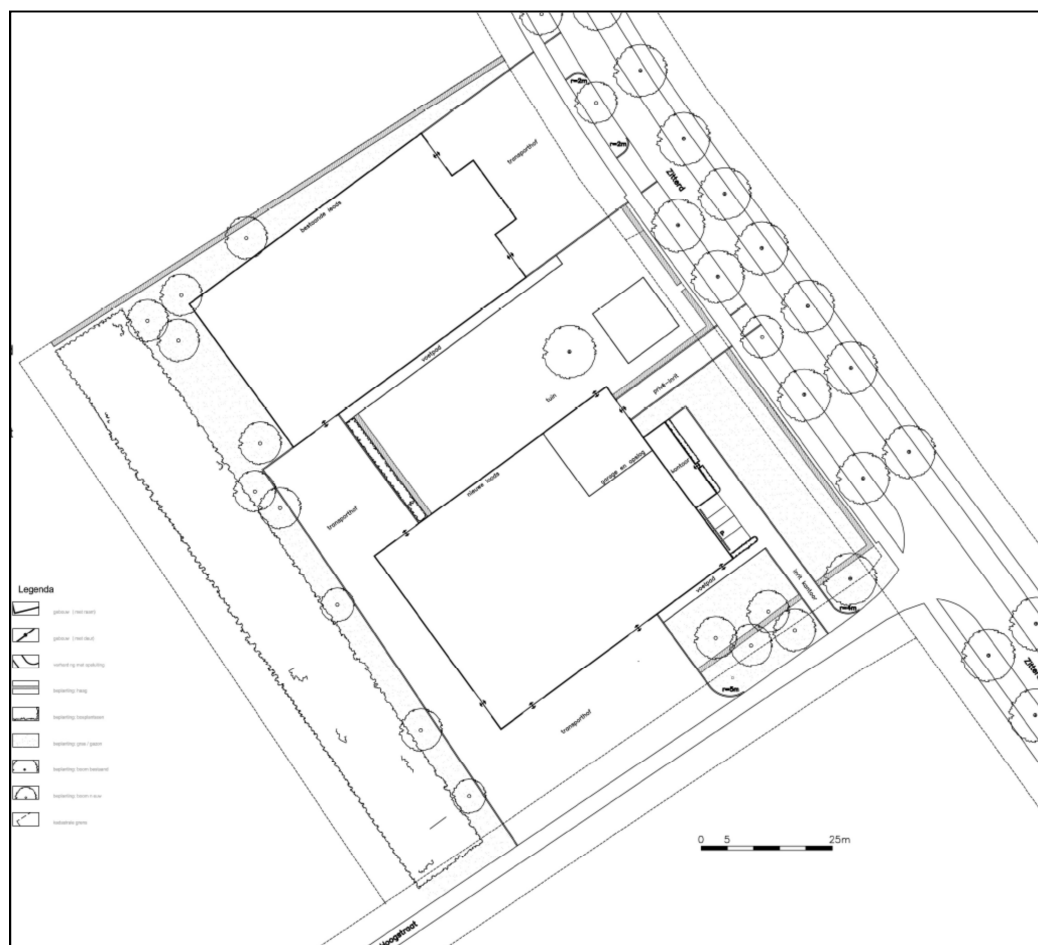
6.9.2 Toekomstige situatie Heistraat 15 Gastel

Op de planlocatie aan de Heistraat 15 te Gastel zullen de verkeersbewegingen substantieel afnemen bij een herontwikkeling van de locatie naar twee woonbestemmingen. De twee halfvrijstaande woningen worden ontsloten op de Heistraat en op het perceel wordt per woning ruimte gevonden voor twee parkeerplaatsen (exclusief garage), conform de CROW-richtlijnen.

6.9.3 Toekomstige situatie Zitterd 61 Soerendonk

De ontsluitingswegen van het plangebied kunnen deze (maximale) capaciteit verwerken. De locatie is bereikbaar via de op- en afrit 37, Budel. Voor de nieuwe situatie is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan (P15 (stads)landschappen, d.d. 31 januari 2012, met nummer D1112-03) is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting is gevoegd.

Het nieuwe erf wordt functioneel ingericht, waarbij gelet is op de toegankelijkheid van de diverse gebouwen en de manier van ontsluiten van deze gebouwen. De bestaande inritten gelegen ten noorden van de bedrijfswoning zullen worden gehandhaafd. De hoofdontsluiting zal echter verlegd worden naar de Hoogstraat. Bij de herinrichting van het perceel is gekeken naar de toegankelijkheid van de gebouwen voor de verschillende voertuigen. Daarop is de breedte en ligging van de diverse verhardingen aangepast. Aan de voorzijde van elke loods wordt een transporthof met ruimte voor parkeren gevonden. Grote vrachtwagens zullen het perceel enkel betreden vanaf de Hoogstraat. Ook vindt via deze zijde het laden en lossen plaats. De situatie is grafisch weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 47. Beeld van inrichting van het perceel aan de Zitterd 61 te Soerendonk na de beoogde herontwikkeling (P15 (stads)landschappen, d.d. 31 januari 2012, met nummer D1112-03).

In de Hoogstraat zal bermbescherming plaats vinden via graskeien. De berm en het fietspad worden in de toekomstige situatie niet meer belast door het gebruik als 'derde' rijbaan.

Voor het bedrijf aan de Zitterd 61 te Soerendonk geldt dat er maximaal 24 zware voertuigenbewegingen in de dagperiode plaatsvinden van of naar de inrichting en binnen de inrichting. Voor het plan gelden de volgende aan- en afvoerbewegingen in de dagperiode:

Hal 1:	overheaddeuren noordzijde:	2 vrachtwagens of tractoren (4 bewegingen)
	overheaddeur zuidzijde:	2 vrachtwagens of tractoren (4 bewegingen)
Hal 2:	overheaddeur noordzijde:	2 vrachtwagens of tractoren (4 bewegingen)
	Overheaddeur zuidzijde:	6 vrachtwagens of tractoren (12 bewegingen)

Er vinden tevens tussen beide hallen transportbewegingen plaats middels tractor of heftruck.

Daarnaast geldt dat er gemiddeld 6 vervoersbewegingen per dag plaatsvinden met personenauto's, met name ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning gelegen op het perceel. Deze vervoersbewegingen van en naar de bedrijfswoning zijn in de huidige situatie tevens aan de orde. De vervoersbewegingen van zware voertuigen van en naar de locaties blijven daarbij gemiddeld even hoog. In de huidige situatie vinden er vervoersbewegingen plaats ten behoeve van laad- en loswerkzaamheden ten behoeve van de intensieve veehouderij en de aspergeteelt. 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.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Heistraat 15 Gastel en Zitterd 61 Soerendonk' bestaat uit twee verbeeldingen en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting met de bijlagen bij de toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeeldingen zijn getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf – Niet Agrarisch", "Groen – Landschappelijke inpassing", "Wonen" en "Waarde – Archeologie" zijn aangegeven, evenals de aanduiding 'twee-aan-een'. Tenslotte zijn op de verbeeldingen bouwvlakken opgenomen.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Heistraat 15 Gastel en Zitterd 61 Soerendonk' 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 niet-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 SVBP2008 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 SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid;

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste is de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, zijn deze daarna omschreven. In de bouwregels is bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig is een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels geeft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen “Agrarisch”, “Bedrijf – Niet Agrarisch”, “Groen – Landschappelijke inpassing”, “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In artikel 9 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Artikel 10 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 10 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 is omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 11 zijn de regels aangehaald als: “Regels van het bestemmingsplan ‘Heistraat 15 Gastel en Zitterd 61 Soerendonk’”.

8. OVERLEG INSPRAAK PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het waterschap, de VROM-inspectie en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Heemkundekring, de Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant, de kamer van Koophandel, de Gasunie en het buurtbeheer van de Soerendonk en de omgeving aan de Heistraat 15 te Gastel.

Door het Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het buurtbeheer van Soerendonk is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Naar aanleiding van de gemaakte reacties is onderhavige bestemmingsplantoelichting nader verduidelijkt. Met name is de motivering voor de kwaliteitswinst in het kader van de voorwaarden uit de Verordening ruimte verduidelijkt en is een landschapsinpassingsplan voor de locatie aan de Heistraat 15 te Gastel opgenomen.

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 onderhavige bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

8.3 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.

8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8.5 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 initiatiefnemers. In deze overeenkomst is vastgelegd dat en hoe de initiatiefnemer een bijdrage levert aan de handreiking kwaliteitsverbetering door storting in een fonds en storting in fonds bovenwijkse voorzieningen voor de realisatie van woningen.