

Nota vooroverleg
"HEISTRAAT 15 GASTEL EN ZITTERD 61 SOERENDONK"

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "HEISTRAAT 15 GASTEL EN ZITTERD 61 SOERENDONK" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar diverse overleginstanties gestuurd. Hierop zijn een drietal reactie(s) ingediend, te weten:

1. STICHTING DORPSRAAD ZURRIK, ingekomen 19 APRIL 2011
2. WATERSCHAP DE DOMMEL, POSTBUS 10 001, 5280 DA BOXTEL, ingekomen 20 APRIL 2011;
3. PROVINCIE NOORD-BRABANT, POSTBUS 90151, 5200 MC 'S HERTOGENBOSCH, ; ingekomen 8 JUNI 2011

In dit document zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. STICHTING DORPSRAAD ZURRIK (PM ADRES)

Samenvatting vooroverlegreactie

Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling ter plaatse van Zitterd 61 in strijd is met alle RO-wetten. De beargumentatie van deze opmerking is hierna puntsgewijs beschreven.

1. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling in strijd is met de uitgangspunten van het IDOP van Soerendonk. Het IDOP heeft als speerpunt het terugdringen van de overlast van vracht- en sluisverkeer en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Bovendien is volgens de gemeente verdere verstedelijking van de kernranden van Soerendonk onwenselijk.
2. Aangegeven wordt dat de gemeente geen nieuwe bestemming moet opnemen.
 - a. Verkeersveiligheid en overlast:
De op/overslag – en distributiefunctie aan de Zitterd 61 trekt in de toekomst extra (vracht)verkeer aan. De overlast van en onveiligheid door vrachtverkeer in de kern Soerendonk neemt sterk toe. De locatie is niet ruim genoeg voor het afwikkelen van zwaar vrachtverkeer. De huidige situatie leidt al tot problemen omdat de ruimte voor de bestaande loods onvoldoende is. De berm en fietspad worden hierdoor regelmatig gebruikt als derde rijbaan en de ruimte voor de bestaande loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag. De infrastructuur is niet geschikt voor een bedrijf met een op/overslag – en distributiefunctie. De Hoogstraat, die in de nieuwe situatie gaat fungeren als hoofdinrit, betreft een ruilverkavelingsweg en is niet geschikt voor het manoeuvreren van zwaar vrachtverkeer. In verband met afslaand en oprijdend vrachtverkeer ontstaat een zeer gevaarlijke verkeerssituatie.
 - b. Infrastructuur:
De locatie aan de Zitterd 61 is niet gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg, maar aan een erftoegangsweg. De aan- en afvoer dient te geschieden via de Randweg-Oost.
 - c. Locatie
In het huidige bestemmingsplan staat geen nevenactiviteit vermeld. Er kan dus ook geen sprake zijn van het uitbreiden van een nevenactiviteit. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is in strijd met de RO-wetgeving. Er vindt geen hergebruik plaats van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Er ontstaat een geheel nieuwe bedrijfslocatie met een ruime volumeverdobbeling. Het nieuwe bedrijfsvolume voldoet niet aan de herontwikkelingsnorm en wordt sterk visueel bepalend.
 - d. Omgeving
De locatie Zitterd 61 is gelegen op een waardevol bol akkercomplex, in een ecologische verbindingszone en wordt begrensd door het beschermingsgebied natte natuurparel.
 - e. Positieve bijdrage
Er vindt geen hergebruik plaats van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voor een niet-agrarische functie, maar er ontstaat een nieuw bedrijfspand. Dit is strijdig met het streekplan en de doelstelling voor revitalisering van het landelijke gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Er vindt geen verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit (Rood voor Groen).
 - f. Bouwmassa

Met het beoogde bebouwingspercentage en de hoogte van de nieuwe loods ontstaat een bouwmassa die niet past in de aard van de omgeving en ongewenst is in een reconstructiegebied waar verweving van landbouw, wonen en natuur wordt voorgestaan. De thans aanwezige loods kan geen uitgangspunt zijn voor nieuwe plannen, omdat deze niet voldoet aan de huidige regelgeving betreffende 'duurzame locaties'.

g. Bedrijventerrein

De financiële middelen die vrijkomen door sanering en herontwikkeling van Heistraat 15 kunnen gebruikt worden voor verplaatsing van het bedrijf aan de Zitterd 61 naar een bedrijventerrein. De niet-agrarische activiteiten hebben geen agrarische verwantschap, wel een afhankelijkheidsrelatie. Het nieuwe bedrijf hoort thuis op een bedrijventerrein.

h. Precedenten

Door het mogelijk maken van de ontwikkeling wordt een precedent geschapen voor vergelijkbare ontwikkelingen in het buitengebied.

i. Economische waarde en visie Cranendonck 2009-2024

De nieuwe bedrijfsactiviteit ontwikkelt geen nieuw product. De activiteiten bestaan voornamelijk uit op- en overslag en verwerking van rest- en voedingsproducten met een verlopen THT tot veevoer. Dit zorgt niet voor versterking van de lokale economie of werkgelegenheid. Hierdoor sluit het niet aan bij de Visie Cranendonck 2009-2024. De beoogde ontwikkeling zou moeten worden gerealiseerd op een bedrijventerrein waar samenvoeging van stappen in het bewerkingsproces in de toekomst mogelijk te zijn.

j. Onzekere toekomst

Het nieuwe bedrijf maakt geen eigen product maar is volledig afhankelijk van grondstoff toevoer door derden en haar plek in de recyclingcyclus. Dit is een onzekere basis voor de levensduur van het bedrijf. Bij beëindiging van het bedrijf ontstaat er een locatie waar een industriële of logistiekgerichte invulling kan plaatsvinden die niet gewenst is in het buitengebied.

Beantwoording

- 1 Het IDOP Soerendonck betreft een dorpsontwikkelingsprogramma waarin economische, ruimtelijke en sociale aspecten zijn geïnventariseerd en voorzien van een uitvoeringsprogramma met het doel de leefbaarheid in de kern te behouden. Het betreft een traject van burgerparticipatie. In het IDOP wordt inderdaad het sluip- en vrachtverkeer van Maarheeze naar Budel als verbeterpunt benoemd. Hierbij dient voornamelijk gedacht te worden in maatregelen om vrachtverkeer om te leiden zodat de druk van op de kernen afneemt. Hierover wordt opgemerkt dat het vrachtverkeer ook gebruik kan maken van op- en afrit 37 binnen de gemeente. Niet al het verkeer van en naar de locatie zal derhalve zijn weerslag hebben op de kern Soerendonck. Daarnaast zal de toelichting uitgebreid worden met berekeningen die laten zien of de ontwikkeling zal zorgen voor toe- of afname van vrachtverkeer.
- 2 Inderdaad wordt in het IDOP Soerendonck opgemerkt dat kernranden, waardevolle overgangen naar het buitengebied, niet verder verstedelijkt moeten worden. Echter, de planlocatie Zitterd 61 is niet gelegen in een kernrandzone. Het is ook niet gelegen in een bebouwingsconcentratie, overeenkomstig het ontwerp van de Visie Bebouwingsconcentraties. Bovendien is met de herontwikkeling op de locatie Zitterd 61

geen sprake van het verder verstedelijken van het buitengebied. Het bestaande agrarische bouwvlak wordt niet uitgebreid, uitsluitend op een andere wijze benut. Derhalve kan niet worden gesproken van strijdigheid met het IDOP Soerendonk.

- 3 In het navolgende de beantwoording van de verschillende onderdelen genoemd onder 2.
 - a Bij realisatie van de bestemmingswijziging op de locatie aan de Zitterd 61 zullen de vrachtverkeersactiviteiten in de dorpskern Soerendonk niet toenemen. De beoogde herontwikkeling genereert niet meer verkeersactiviteiten dan de huidige bestemming van de locatie, te weten een intensieve veehouderij. Dit wordt in de plantoelichting (paragraaf 6.9) verduidelijkt. De locatie Zitterd 61 is bereikbaar via op- en afrit 37, Budel. Het vrachtverkeer zal dan ook in veel gevallen niet door de kern van Soerendonk komen. Ook dit punt wordt in de plantoelichting (paragraaf 3.2) verduidelijkt. In de plantoelichting is reeds gemotiveerd dat met het gebruik van de inrit aan de Hoogstraat als hoofdtoerit een verkeersveilige situatie ontstaat. De toerit aan de Hoogstraat wordt verbreed en er zal bermbescherming plaatsvinden via graskeien. Laden en lossen geschiedt vanaf het perceel zelf en niet vanaf de weg. Het bedrijfsperceel biedt voldoende manoeuvreerruimte. Berm en fietspad zullen in de toekomstige situatie niet meer belast worden door gebruik als derde rijbaan. Buitenopslag op het terrein wordt verboden.
 - b In paragraaf 3.2 van de toelichting is vermeld dat, met uitzondering van de ontsluitingsweg van Maarheeze via Soerendonk en Budel richting Hamont, de overige wegen in het buitengebied zijn te kwalificeren als erftoegangsweg. Deze tekstpassage kan inderdaad zo worden uitgelegd dat de Zitterd wordt aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Dit is niet correct. Volgens het gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVV 2006) is de Zitterd een erftoegangsweg waarvoor een 60 km/u-regime geldt. Dit wordt dan ook als zodanig in de plantoelichting opgenomen.
 - c De Verordening Ruimte biedt mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling. Er is derhalve geen strijd met RO-wetgeving. Artikel 11.6 voorziet binnen de groenblauwe mantel of agrarische gebied, niet zijnde een landbouw-ontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, in de mogelijkheid tot omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid op een VAB-vestiging en in uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Afgezien van het vraagstuk of ter plaatse van Zitterd 61 wel of niet sprake is van uitbreiding van een niet-agrarische nevenactiviteit, kan de herontwikkeling worden geschaard onder VAB-vestiging. De Verordening hanteert hiervoor namelijk een zeer ruime definitie. Hieronder kan de herontwikkeling op de locatie Zitterd 61 ook worden gevat. Volgens artikel 1.1. van de Verordening onder 77 wordt een VAB-vestiging gedefinieerd als "vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat". Het positief bestemmen van de reeds bestaande niet-agrarische activiteiten en het stoppen van de intensieve veehouderij op de locatie Zitterd 61 vindt plaats op een bestaand bouwblok met meer dan 100 m² aan bouw mogelijkheden. De plantoelichting, paragraaf 4.2.2. zal hierop worden aangevuld. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant (zie beantwoording reactie) is de toets van de herontwikkeling aan de Verordening Ruimte in de plantoelichting aangevuld.
 - d De locatie aan de Zitterd 61 is thans bestemd als agrarisch bouwblok waar intensieve veehouderij is toegestaan. Met de beoogde bestemmingsplanwijziging gaan geen waarden (waaronder de bolle akker) verloren. De herontwikkeling vindt plaats binnen het

bestaande bouwvlak. Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de ecologische verbindingzone en het beschermingsgebied natte natuurparel heeft het beëindigen van de intensieve veehouderijactiviteiten juist een positief effect. Dit is ook als zodanig opgenomen in de plantoelichting in paragraaf 5.1.3. De herontwikkeling op de locatie Zitterd 61 zal, omdat het plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak, geen nadelige effecten hebben op de ecologische verbindingzone en het beschermingsgebied natte natuurparel. Dit wordt ook in paragraaf 5.1.1. van de plantoelichting aangegeven.

- e Voor wat betreft de strijdigheid van de herontwikkeling met de Verordening Ruimte wordt verwezen naar de beantwoording onder 2c alsmede de beantwoording van de reactie van de Provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant wordt in de bijlage bij de plantoelichting een prestatiebalans opgenomen waaruit de tegenprestatie op de planlocatie blijkt. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde kwaliteitswinst op de locatie Zitterd 61 gerealiseerd wordt. De plantoelichting (paragraaf 4.2.2) wordt hierop aangevuld.

- f Op grond van het vigerende bestemmingsplan zou het gehele agrarische bouwvlak bebouwd mogen worden. Ook een bouwhoogte van 10 meter is reeds toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan.

Onduidelijk is waarop wordt gedoeld door te spreken over de huidige regelgeving betreffende 'duurzame locaties'. De regelgeving inzake duurzame locaties zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied is niet van toepassing op de ontwikkeling aan de Heistraat en de Zitterd.

- g In paragraaf 4.2.2 wordt aangegeven dat er wel degelijk een verwantschap bestaat met agrarische activiteiten. Met de ontwikkeling van het product (varkensvoer) is de agrarische sector gediend. Bovendien worden op de ruim 9 hectare rondom het bedrijf asperges geteeld. Deze nevenactiviteit kan niet naar een bedrijventerrein worden verplaatst.

De verordening Ruimte maakt het mogelijk om onder voorwaarden niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied te vestigen. Voor bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 en 2 kan het dus inderdaad voorkomen dat zij zich bij medewerking van de gemeente in het buitengebied kunnen vestigen, maar dat zij eveneens op een bedrijventerrein (onder voorwaarden hieromtrent gesteld) zouden kunnen worden gevestigd. De initiatiefnemer heeft gekozen om de bedrijfsactiviteiten aan de Zitterd 61 aan te vragen. Mede ook vanwege de aanwezige agrarische tak (aspergeteelt) is het voor initiatiefnemer wenselijk om gebruik te maken van de mogelijkheid om te vestigen in het buitengebied.

- h De mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied worden geboden in de Verordening Ruimte. De gemeente heeft nog geen beleid opgesteld dat specifiek beslist over het al dan niet wenselijk vinden van niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Om deze reden wordt voor elk geval apart bekeken of de gemeente positief ten opzichte van de ontwikkeling staat. In onderhavige geval heeft het college van Burgemeester en wethouders een positieve beslissing genomen inzake het verzoek tot opstarten van een partiële herziening.

- i In de plantoelichting (paragraaf 4.4.3) is gemotiveerd dat de ontwikkeling passend is binnen de Visie Cranendonck 2009-2004. Overigens heeft de herontwikkeling op de locatie Zitterd 61 betrekking op een activiteit met een milieucategorie 2. Deze milieucategorie maakt samenvoeging van stappen in het bewerkingsproces voor de toekomst niet mogelijk. Dit is ook niet de wens die door initiatiefnemer is uitgesproken.

- j Het bestemmingsplan biedt slechts ruimte aan het gebruik van de locatie ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf met een maximale milieucategorie van 2. Deze invulling is op grond van de Verordening ruimte passend.

De ingekomen reactie is deels gegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*
 - Paragraaf 6.9 van de plantoelichting wordt aangevuld met een vergelijk van het aantal mobiliteitsbewegingen voor en na de herontwikkeling van de locatie Zitterd 61.
 - In paragraaf 3.2. wordt opgenomen dat de locatie aan de Zitterd 61 niet is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg, maar aan een erftoegangsweg.
 - In paragraaf 3.2 wordt opgenomen dat het vrachtverkeer ook gebruik maakt van op- en afrit 37, Budel en dus niet in alle gevallen door de kern Soerendonk gaat.
 - In paragraaf 4.2.2. wordt opgenomen dat de herontwikkeling op de locatie Zitterd 61 past binnen de definitie VAB-vestiging zoals opgenomen in artikel 1.1 onder 77 van de Verordening Ruimte.
 - De plantoelichting (artikel 4.2.2) wordt aangevuld m.b.t. de resultaten van de kwaliteitsbalans. Deze maakt inzichtelijk hoe de beoogde kwaliteitswinst op de locatie Zitterd 61 wordt gerealiseerd.
- *Regels + Verbeelding*

Geen wijzigingen.

2. WATERSCHAP DE DOMMEL, POSTBUS 10 001, 5280 DA BOXTEL

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Opgemerkt wordt dat in de waterparagraaf (paragraaf 6.1.3, blz. 46 van de toelichting) een omschrijving van het voorkomen van wateroverlast in een T=100 situatie ontbreekt. De infiltratievoorzieningen dienen te worden voorzien van een (bij voorkeur bovengrondse) noodoverloop;
2. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Bedrijf – niet agrarisch' aan te vullen met 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
3. Opgemerkt wordt dat 9 weken voor de uitvoering van activiteiten binnen een grondwaterbeschermingsgebied een melding ingediend moet worden bij Bureau Grondwater van de Provincie Noord Brabant.

Beantwoording vooroverlegreactie

1. De waterparagraaf wordt zodanig aangevuld dat ook rekening gehouden wordt met het voorkomen van wateroverlast in een T=100 situatie. Hiermee is volgens de in de figuren 38 en 39 opgenomen berekeningen wel gerekend. Tevens wordt de plantoelichting aangevuld met informatie over de wijze waarop de voorgestane infiltratievoorzieningen voorzien in een noodoverloop, die deze neerslagreeks die eens in de 100 jaar voorkomt, kan verwerken.
2. In artikel 3.1 onder d van de planregels zijn de genoemde "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" reeds opgenomen. Het aanpassen van de regels is derhalve niet noodzakelijk.
3. De opmerking zal in acht worden genomen bij de realisatie van de herontwikkeling van beide locaties.

De ingekomen reactie is deels gegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*
 - In de waterparagraaf (paragraaf 6.1.3) wordt de noodzaak van de T=100 situatie omschreven. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de infiltratievoorzieningen voorzien in een noodoverloop om te voorkomen dat er overlast voor derden ontstaat in een T=100 situatie.
- *Regels+ Verbeelding*

Geen wijzigingen.

Samenvatting vooroverlegreactie

Thema Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ontwikkelingen

1. Heistraat 15:

Het plan spreekt zich in het geheel niet uit over een goede landschappelijke inpassing van de woningen. De plantoelichting dient o.a. een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het plan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Het plan is op dit punt strijdig met de Verordening Ruimte. Ten aanzien van artikel 2.2 van de Verordening ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verwezen naar de provinciale reactie inzake thema "bevordering van ruimtelijke kwaliteit".

2. Zitterd 61:

De plantoelichting dient een verantwoording te omvatten waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.6.1 van de Verordening, uit deze verantwoording moet blijken dat:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² ;
- b. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag vordert;
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Het bestemmingsvlak kent een omvang van 1,3 ha hetgeen aanzienlijk groter is dan de genoemde oppervlakte van 5.000 m². Bovendien ontbreekt een verantwoording ten aanzien van de overige voorwaarden. Het plan is op dit punt strijdig met de Verordening Ruimte.

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. Heistraat 15:

Op het adres aan de Heistraat 15 worden twee nieuwe woonkavels ontwikkeld met een gezamenlijke oppervlakte van 1.350 m². De provincie hanteert in beginsel een kwaliteitswinst van € 140,00 per m² woonkavel ten behoeve van kwaliteitsverbetering. De locatie aan de Heistraat 15 is door een bliksemsinslag getroffen. Als hiervoor bijvoorbeeld via een verzekering een schadevergoeding wordt of werd ontvangen, is de vraag gerechtvaardigd of de sanering van de bedrijfsgebouwen nogmaals als kwaliteitsverbetering ingebracht kan worden voor de woonkavels

2. Zitterd 61:

Per saldo wordt op deze locatie 1.405 m² aan bebouwing toegevoegd. Voorwaarde in de beëindigingregeling voor intensieve veehouderijen is dat maximaal 200 m² aan bedrijfsgebouwen mag blijven staan. De ruimtelijke kwaliteitswinst dient derhalve op een andere wijze te worden ingevuld.

Opgemerkt wordt dat de onderbouwing van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteitswinst in het plan niet op de juiste wijze vertaald is. Het is niet vanzelfsprekend dat de beëindiging en sloop van de twee varkensbedrijven ingebracht kunnen worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Noodzakelijke onderbouwende taxatierapporten ontbreken, evenals een anterieure overeenkomst waarin overeenkomstig artikel 2.2 van de Verordening Ruimte de ruimtelijke kwaliteitswinst is zeker gesteld.

Beantwoording vooroverlegreactie

Thema Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ontwikkelingen

1. In de plantoelichting wordt een landschapsinpassingsplan opgenomen waarin de landschappelijke inpassing van de woningen aan de Heistraat 15 te Gastel wordt weergegeven.
2. In de plantoelichting (paragraaf 4.2.2) is reeds een toets aan alle in artikel 11.6 van de Verordening Ruimte opgenomen voorwaarden opgenomen. Deze toets moet echter op verschillende onderdelen worden aangevuld en nader gemotiveerd.
Het bestemmingsvlak voor herontwikkeling aan de Zitterd 61 bedraagt 1,3 ha. Het betreft de omvang van het bestaande agrarische bouwvlak. Dit bouwvlak wordt niet ten behoeve van de herontwikkeling uitgebreid. De oppervlakte van het bouwvlak is inderdaad meer dan de in artikel 11.6 onder 1a genoemde oppervlakte van 5.000 m². Artikel 11.6 lid 3 van de Verordening Ruimte biedt echter de mogelijkheid te voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2 gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat en voldaan wordt aan enkele voorwaarden. In de toelichting (paragraaf 4.2.2.) is deze verantwoording alsmede de toets aan bedoelde voorwaarden opgenomen.
Bovendien moet worden opgemerkt dat een gedeelte van het bouwvlak ook in gebruik is ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit, de aspergeteelt. Tevens wordt ten behoeve van de activiteiten ook gewoond en zijn ten behoeve van de woonfunctie ook gebouwen in gebruik. In de plantoelichting zal verduidelijkt worden hoeveel oppervlakte van het bouwvlak alsmede de geplande en bestaande bebouwing in gebruik is ten behoeve van de verschillende functies. Bovendien zal de bestemmingsregeling van het perceel worden toegespitst op de verschillende gebruiksmogelijkheden. Hierbij zal de omvang van de niet-agrarische activiteiten wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding worden begrensd.

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. De ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel Heistraat 15 hangt niet samen met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Wat betreft landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woningen zal een maximale inspanning worden vereist (zie ook de voorgaande beantwoording ten aanzien van de locatie Heistraat 15). Hiertoe dient een landschapsinpassingsplan te worden opgesteld welke mee wordt genomen in de op te stellen prestatiebalans. Dit geldt eveneens voor de locatie aan de Zitterd 61.

De sloop van de bebouwing en het inleveren van fosfaatrechten aan zowel de Heistraat 15 als de Zitterd 61 zullen worden ingezet voor het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte-titel. De ruimtelijke kwaliteitswinst zal naast het genoemde inpassingsplan worden afgekocht door storting van een volgens de 'handreiking kwaliteitswinst, verbetering van het landschap' te berekenen bedrag. Dit bedrag zal opgenomen worden in de prestatiebalans.

Met deze balans, welke als bijlage wordt toegevoegd aan de plantoelichting, wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde kwaliteitswinst op de planlocatie gerealiseerd wordt. Uiteraard wordt de inspanningsverplichting voortkomend uit de prestatiebalans met initiatiefnemer vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Uitsluitend via een dergelijke overeenkomst kan de uitvoering van genoemde inspanningsverplichtingen worden afgedwongen. Deze overeenkomst zal separaat bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

De blikseminslag is niet van belang voor het bestemmingsplantraject, vanwege een andere wijze van invulling van de verplichte kwaliteitswinst.

2. Als bijlage bij de plantoelichting wordt een prestatiebalans opgenomen waaruit de tegenprestatie op de planlocatie Zitterd 61 blijkt. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde kwaliteitswinst op de planlocatie gerealiseerd wordt.

Wat betreft de beoogde oppervlakte aan bebouwing. Inderdaad vereist de "Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderij Noord-Brabant" dat er maximaal 200 m² aan bebouwing op het perceel blijft bestaan. Overige bebouwing dient te worden gesloopt. Bij voortzetting van (niet-intensieve) agrarische activiteiten kan hiervan een uitzondering worden gemaakt tot een oppervlakte van c.a. 400 m². Deze opmerking is echter uitsluitend van belang indien door initiatiefnemer is aangegeven gebruik te willen maken van deze subsidieregeling. Dit is in onderhavig geval niet aan de orde. In artikel 11.6 van de Verordening Ruimte, waarvan door initiatiefnemer voor de realisatie van beoogde herontwikkeling gebruik wordt gemaakt, wordt deze oppervlaktebeperking niet genoemd. Aangezien door initiatiefnemer geen gebruik wordt gemaakt van een provinciale subsidieregeling stelt de Verordening Ruimte geen beperking aan de oppervlakte bedrijfsbebouwing, buiten de in artikel 11.6 lid 1a opgenomen oppervlakte voor het bestemmingsvlak van 5.000 m². De voorgenomen afwijking van de oppervlakte van het bestemmingsvlak is reeds in de plantoelichting (paragraaf 4.2.2.) onderbouwd, echter wordt nog uitgebreider gemotiveerd.

De ingekomen reactie is deels gegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*
 - In de plantoelichting wordt een landschapsinpassingsplan voor de locatie Heistraat 15 en de Zitterd 61 opgenomen.
 - In paragraaf 4.2.2 wordt de toets aan Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte aangevuld en nader gemotiveerd. Met name de afwijking van de oppervlakte voor het bestemmingsvlak moet worden voorzien van een uitgebreide motivering. Tevens wordt de toets aan de voorwaarden genoemd in artikel 11.6 lid 3 aangevuld.

- In de plantoelichting (paragraaf 2.4) zal verduidelijkt worden hoeveel oppervlakte van het bouwvlak alsmede de geplande en bestaande bebouwing in gebruik is ten behoeve van de verschillende functies.
- In de bijlage bij de plantoelichting wordt voor beide planlocaties een balans met de tegenprestaties (in het kader van de "Rood met Groen-koppeling") opgenomen.
- *Regels + Verbeelding*
 - De bestemmingsregeling van het perceel Zitterd 61 wordt toegespitst op de verschillende gebruiksmogelijkheden. De omvang van de niet-agrarische activiteiten wordt vastgelegd en begrenst (in de regels en/of op de verbeelding).

Overzicht gevolgen voor bestemmingsplan

- *Toelichting*
 - Paragraaf 6.9 van de plantoelichting wordt aangevuld met een vergelijk van het aantal mobiliteitsbewegingen voor en na de herontwikkeling van de locatie Zitterd 61.
 - In paragraaf 3.2. wordt opgenomen dat de locatie aan de Zitterd 61 niet is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg, maar aan een erftoegangsweg.
 - In paragraaf 3.2 wordt opgenomen dat het vrachtverkeer ook gebruik maakt van op- en afrit 37, Budel en dus niet in alle gevallen door de kern Soerendonk gaat.
 - In paragraaf 4.2.2. wordt opgenomen dat de herontwikkeling op de locatie Zitterd 61 past binnen de definitie VAB-vestiging zoals opgenomen in artikel 1.1 onder 77 van de Verordening Ruimte.
 - De plantoelichting (artikel 4.2.2) wordt aangevuld m.b.t. de resultaten van de prestatiebalans. Deze maakt inzichtelijk hoe de beoogde kwaliteitswinst op de locatie Zitterd 61 wordt gerealiseerd.
 - In de waterparagraaf (paragraaf 6.1.3) wordt de noodzaak van de T=100 situatie omschreven. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de infiltratievoorzieningen voorzien in een noodoverloop om te voorkomen dat er overlast voor derden ontstaat in een T=100 situatie.
 - In de plantoelichting wordt een landschapsinpassingsplan voor de locatie Heistraat 15 en de Zitterd 61 opgenomen.
 - In paragraaf 4.2.2 wordt de toets aan Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte aangevuld en nadere gemotiveerd. Met name de afwijking van de oppervlakte voor het bestemmingsvlak moet worden voorzien van een uitgebreide motivering. Tevens wordt de toets aan de voorwaarden genoemd in artikel 11.6 lid 3 aangevuld.
 - In de plantoelichting (paragraaf 2.4) zal verduidelijkt worden hoeveel oppervlakte van het bouwvlak alsmede de geplande en bestaande bebouwing in gebruik is ten behoeve van de verschillende functies.
 - In de bijlage bij de plantoelichting wordt voor beide planlocaties een balans met de tegenprestaties (in het kader van de "Rood met Groen-koppeling") opgenomen.
- *Regels + Verbeelding*
 - De bestemmingsregeling van het perceel Zitterd 61 wordt toegespitst op de verschillende gebruiksmogelijkheden. De omvang van de niet-agrarische activiteiten wordt vastgelegd en begrenst (in de regels en/of op de verbeelding).