

# Hof van Cranendonck, te Soerendonk

Ontwerp bestemmingsplan



Opdrachtgever:  
Projectnr:  
Datum:

De Raekt Vastgoed B.V.  
DIP033  
2 mei 2014

kragten



# **DE RAEKT VASTGOED B.V.**

## **'Hof van Cranendonck, te Soerendonk'**

*Bestemmingsplan*

*Toelichting*





# DE RAEKT VASTGOED B.V.

## 'Hof van Cranendonck, te Soerendonk'

### *Bestemmingsplan*

### *Toelichting*

Projectnummer: DIP033  
Fase: Ontwerp01  
Status: Concept  
Datum: 2 mei 2014  
IMRO code: NL.IMRO.1706.BPBG3028-ON01

Opsteller:  
Mevrouw Konings .....

Verificatie:  
De heer  
Rademakers

Validatie:  
De heer van den  
Akker



# Inhoudsopgave

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                                             | 1         |
| 1.2      | Doel.....                                                                                   | 4         |
| 1.2.1    | Initiatief op hoofdlijnen .....                                                             | 4         |
| 1.2.2    | Programma en dienstverlening.....                                                           | 6         |
| 1.3      | Ligging en begrenzing.....                                                                  | 7         |
| 1.4      | Vigerende bestemmingsplannen .....                                                          | 10        |
| 1.4.1    | Bestemmingsplan 'Buitengebied West', gemeente Maarheeze.....                                | 11        |
| 1.4.2    | Bestemmingsplan 'Buitengebied', gemeente Cranendonck .....                                  | 12        |
| 1.4.3    | Bestemmingsplan Herziening Buitengebied, gemeente Cranendonck .....                         | 19        |
| 1.5      | Leeswijzer .....                                                                            | 20        |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie .....</b>                                                             | <b>21</b> |
| 2.1      | Historie .....                                                                              | 21        |
| 2.2.1    | Ondergrond.....                                                                             | 25        |
| 2.2.2    | Wonen en werken.....                                                                        | 28        |
| 2.2.3    | Infrastructuur .....                                                                        | 29        |
| 2.2.4    | Conclusie.....                                                                              | 32        |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                                                               | <b>35</b> |
| 3.1      | Visie .....                                                                                 | 35        |
| 3.1.1    | Gebiedsvisie.....                                                                           | 36        |
| 3.1.2    | Visie op het landschap .....                                                                | 37        |
| 3.2      | Plangebied.....                                                                             | 45        |
| 3.3      | Het 'Hof van Cranendonck'.....                                                              | 49        |
| 3.3.1    | Het initiatief.....                                                                         | 49        |
| 3.4      | Infrastructuur .....                                                                        | 58        |
| 3.4.1    | Gemotoriseerd verkeer .....                                                                 | 58        |
| 3.4.2    | Langzaam verkeer routes.....                                                                | 58        |
| 3.5      | Natuur- en landschapontwikkeling.....                                                       | 59        |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                                   | <b>63</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid.....                                                                            | 63        |
| 4.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                               | 63        |
| 4.1.2    | Ladder duurzame verstedelijking .....                                                       | 64        |
| 4.2      | Provinciaal beleid.....                                                                     | 70        |
| 4.2.1    | Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....                                        | 70        |
| 4.2.2    | Koersdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' .....                 | 73        |
| 4.2.3    | Verordening Ruimte – overleg met provincie Noord - Brabant .....                            | 74        |
| 4.3      | Regionaal beleid .....                                                                      | 77        |
| 4.3.1    | Waterbeheerplan Waterschap De Dommel.....                                                   | 77        |
| 4.3.2    | Kompas II Toeristisch-recreatief Meerjarenbeleidsprogramma Zuidoost-Brabant 2008-2013 ..... | 77        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid .....                                                                   | 78        |
| 4.4.1    | Strategische Visie Cranendonck 2009-2024 .....                                              | 78        |
| 4.4.2    | Gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck' .....                                                | 79        |

|          |                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.3    | StructuurvisiePlus en Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' | 79        |
| 4.4.4    | Gebiedsvisie 'kansen over grenzen'                                                  | 80        |
| 4.4.5    | Welstandsnota Gemeente Cranendonck                                                  | 80        |
| 4.4.6    | Woonvisie 2012-2022 Kiezen voor kwaliteit                                           | 83        |
| 4.4.7    | Landschapsbeleidsplan                                                               | 83        |
| 4.4.8    | Groenontwikkelingsplan Soerendonk                                                   | 84        |
| 4.4.9    | Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Cranendonck 2006                             | 84        |
| 4.4.11   | Milieubeleidsplan gemeente Cranendonck 2010-2014                                    | 86        |
| <b>5</b> | <b>Milieu hygiënische en planologische aspecten</b>                                 | <b>87</b> |
| 5.1      | M.e.r.                                                                              | 87        |
| 5.1.1    | Wettelijk kader                                                                     | 87        |
| 5.1.2    | Het plan                                                                            | 88        |
| 5.1.3    | Bestemmingsplan en MER                                                              | 89        |
| 5.1.4    | Conclusie                                                                           | 89        |
| 5.2      | Stedenbouwkundige ontwikkeling                                                      | 89        |
| 5.3      | Bodemkwaliteit                                                                      | 90        |
| 5.3.1    | Inleiding                                                                           | 90        |
| 5.3.2    | Bodemkundige gegevens                                                               | 90        |
| 5.3.3    | Uitgevoerd bodemonderzoek                                                           | 91        |
| 5.3.4    | Conclusie                                                                           | 92        |
| 5.4      | Verkeer en vervoer                                                                  | 93        |
| 5.4.1    | Verkeersstructuur                                                                   | 93        |
| 5.4.2    | Parkeren                                                                            | 95        |
| 5.4.3    | Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid gemotoriseerd verkeer                     | 96        |
| 5.4.4    | Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid langzaam verkeer                          | 97        |
| 5.4.5    | Invloed van evenementen                                                             | 97        |
| 5.4.6    | Conclusies                                                                          | 98        |
| 5.5      | Akoestiek – wegverkeerslawaaï                                                       | 98        |
| 5.5.1    | Wettelijk kader                                                                     | 98        |
| 5.5.2    | Reconstructie                                                                       | 99        |
| 5.5.3    | Onderzoeksresultaten                                                                | 100       |
| 5.5.4    | Maatregelen                                                                         | 102       |
| 5.5.5    | Conclusie                                                                           | 102       |
| 5.6      | Akoestiek - inrichting                                                              | 103       |
| 5.6.1    | Wettelijk kader                                                                     | 103       |
| 5.6.2    | Onderzoeksresultaten                                                                | 104       |
| 5.6.3    | Conclusie                                                                           | 107       |
| 5.7      | Luchtkwaliteit                                                                      | 107       |
| 5.7.1    | Wettelijk kader                                                                     | 107       |
| 5.7.2    | Onderzoeksresultaten                                                                | 108       |
| 5.7.3    | Conclusie                                                                           | 109       |
| 5.8      | Stikstofdepositie                                                                   | 109       |
| 5.8.1    | Inleiding                                                                           | 109       |
| 5.8.2    | Onderzoeksresultaten                                                                | 110       |



|        |                                                                                                    |            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.8.3  | Conclusie.....                                                                                     | 111        |
| 5.9    | Externe veiligheid .....                                                                           | 111        |
| 5.9.1  | Inleiding .....                                                                                    | 111        |
| 5.9.2  | Situatie in- en nabij plangebied .....                                                             | 111        |
| 5.9.3  | Beoordeling effecten vanwege planvaststelling.....                                                 | 112        |
| 5.9.4  | Conclusie.....                                                                                     | 113        |
| 5.10   | Bedrijven en milieuzoneringen .....                                                                | 113        |
| 5.10.1 | Inleiding .....                                                                                    | 113        |
| 5.10.2 | Situatie plangebied .....                                                                          | 113        |
| 5.10.3 | Beoordeling effecten vanwege planvaststelling – Hof van Cranendonck als veroorzaker<br>114         |            |
| 5.10.4 | Beoordeling effecten vanwege planvaststelling – Hof van Cranendonck als gevoelige<br>functie ..... | 115        |
| 5.10.5 | Conclusie.....                                                                                     | 117        |
| 5.11   | Archeologie.....                                                                                   | 117        |
| 5.11.1 | Archeologiebeleid .....                                                                            | 117        |
| 5.11.2 | Plan van Aanpak Archeologie.....                                                                   | 118        |
| 5.11.3 | Archeologisch proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding.....                             | 119        |
| 5.12   | Waterparagraaf .....                                                                               | 119        |
| 5.12.1 | Inleiding .....                                                                                    | 119        |
| 5.12.2 | Huidige situatie .....                                                                             | 119        |
| 5.12.3 | Toekomstige situatie .....                                                                         | 120        |
| 5.13   | Ecologie .....                                                                                     | 122        |
| 5.13.1 | Inleiding .....                                                                                    | 122        |
| 5.13.2 | Beschermde planten- en diersoorten .....                                                           | 123        |
| 5.13.3 | Beschermde gebieden .....                                                                          | 128        |
| 5.14   | Compensatieplan .....                                                                              | 142        |
| 5.14.1 | Inleiding .....                                                                                    | 142        |
| 5.14.2 | Gebiedsvisie.....                                                                                  | 143        |
| 5.14.3 | Compensatieopgaven .....                                                                           | 144        |
| 5.15   | Lichthinder .....                                                                                  | 146        |
| 5.16   | Explosieven.....                                                                                   | 146        |
| 5.17   | Kabels en leidingen en overige belemmeringen .....                                                 | 147        |
| 6      | <b>Juridische regeling .....</b>                                                                   | <b>149</b> |
| 6.1    | Algemeen .....                                                                                     | 149        |
| 6.2    | Artikelsgewijze toelichting .....                                                                  | 149        |
| 6.2.1  | Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....                                                                 | 149        |
| 6.2.2  | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....                                                                 | 149        |
| 6.2.3  | Hoofdstuk 3 Algemene regels.....                                                                   | 153        |
| 6.2.4  | Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....                                                         | 153        |
| 7      | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                                                       | <b>155</b> |
| 7.1    | Economische en financiële uitvoerbaarheid .....                                                    | 155        |
| 7.2    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                                             | 155        |
| 7.2.1  | Inspraak en Zienswijze .....                                                                       | 155        |
| 7.2.2  | Overleg .....                                                                                      | 155        |

|       |                                                         |     |
|-------|---------------------------------------------------------|-----|
| 7.2.3 | Overzicht aanpassingen in ontwerp bestemmingsplan ..... | 156 |
|-------|---------------------------------------------------------|-----|

## Bijlagen

|            |                                                                 |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| Bijlage 1  | Gebiedsvisie Landschapspark, bureau Roozen. ....                | 1  |
| Bijlage 2  | Programma van Eisen .....                                       | 3  |
| Bijlage 3  | Synergie analyse Hof van Cranendonck.....                       | 5  |
| Bijlage 4  | Notitie kritische massa Hof van Cranendonck .....               | 7  |
| Bijlage 5  | Impactraming Hof van Cranendonck .....                          | 9  |
| Bijlage 6  | Ontwikkeling stedenbouwkundig plan .....                        | 11 |
| Bijlage 7  | Bodemonderzoeken.....                                           | 13 |
| 7.1        | Historisch bodemonderzoek.....                                  | 13 |
| 7.2        | Rapportage vooronderzoek.....                                   | 13 |
| 7.3        | Rapportage bodemverontreiniging Cranendonck 10.....             | 13 |
| 7.4        | Vooronderzoek Conform NEN 5725 .....                            | 13 |
| 7.5        | Verkennd aanvullend bodemonderzoek Cranendonck .....            | 13 |
| 7.6        | Verkennd aanvullend en nader bodemonderzoek .....               | 13 |
| 7.7        | Hermeandering Buulder Aa waterbodemonderzoek .....              | 13 |
| 7.8        | Hermeandering Buulder Aa landbodemonderzoek .....               | 13 |
| 7.9        | Onderzoek zinkassenwegen .....                                  | 13 |
| 7.10       | Saneringsplan zinkverontreiniging .....                         | 13 |
| Bijlage 8  | Verkeer.....                                                    | 15 |
| 8.1        | Verkeerskundige onderbouwing.....                               | 15 |
| 8.2        | Ontwerptoeelichting verkeer Deel A .....                        | 15 |
| Bijlage 9  | Akoestiek wegverkeerslawaaier.....                              | 17 |
| Bijlage 10 | Akoestiek inrichting.....                                       | 19 |
| Bijlage 11 | Luchtkwaliteit .....                                            | 21 |
| Bijlage 12 | Stikstofdepositie .....                                         | 23 |
| Bijlage 13 | Bedrijven en milieuzoneringen.....                              | 25 |
| Bijlage 14 | Archeologie.....                                                | 27 |
| 14.1       | Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek ..... | 27 |
| 14.2       | Archeologisch bureauonderzoek .....                             | 27 |
| 14.3       | Aanvullend booronderzoek .....                                  | 27 |
| 14.4       | Verkennd profiel en booronderzoek .....                         | 27 |
| 14.5       | Plan van Aanpak .....                                           | 27 |
| 14.6       | Kader programma van eisen .....                                 | 27 |
| 14.7       | Programma van eisen deelgebieden Deel A .....                   | 27 |
| 14.8       | Programma van eisen deelgebieden Deel B.....                    | 27 |
| Bijlage 15 | Waterhuishoudkundig plan.....                                   | 29 |
| Bijlage 16 | Flora en fauna rapport .....                                    | 31 |
| Bijlage 17 | Memo quickscan F&F de Buulder Aa .....                          | 33 |
| Bijlage 18 | Passende Beoordeling .....                                      | 35 |
| Bijlage 19 | Compensatieplan.....                                            | 37 |
| Bijlage 20 | Explosieven .....                                               | 39 |
| Bijlage 21 | Nota inspraak en vooroverleg.....                               | 41 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Cranendonck is aan Cranendonck 10 – 12 te Soerendonck een proefboerderij van Wageningen Universiteit (Praktijkcentrum Cranendonck) gelegen. Deze proefboerderij heeft in 2012 haar activiteiten gestaakt en sindsdien hebben de bedrijfsgebouwen (stallen en een oude langgevelboerderij) enige tijd leeg gestaan. Het bouwblok biedt kansen voor een nieuwe invulling van de VAB<sup>1</sup> – locatie. Naast Cranendonck 10 en 12 zullen ook het voormalige gemeentehuis (Cranendonck 3-4) én kasteeltje Cranendonck (Cranendonck 1) betrokken worden bij het plan. Hiermee wordt leegstand van deze panden in de nabije toekomst voorkomen. Momenteel is De Raekt Vastgoed B.V. ter plaatse van Cranendonck 10-12 gevestigd. Aan de overzijde van de weg is het voormalige gemeentehuis van de gemeente Maarheeze gelegen. Het kasteeltje Cranendonck is in gebruik als trouwlocatie. Aan de nabijgelegen brink is het voormalige hoofdkantoor van de firma Van Gansewinkel gelegen (Cranendonck 3-4). Deze gebouwen zijn niet permanent in gebruik. Momenteel is de gemeente Cranendonck er tijdelijk gehuisvest.

De initiatiefnemer is sterk verbonden aan het gebied en de streek en ziet kansen om een toeristische-recreatieve drager te ontwikkelen.

In de gebiedsvisie ‘Baronie van Cranendonck’<sup>2</sup> van de gemeente Cranendonck wordt dit gebied aangeduid als ‘één van de parels van de gemeente door het nog aanwezige cultuurlandschap’. De gemeente is trots op de rijke historie van het gebied en wil dit beleefbaar maken. Daarnaast dient het gebied vanuit toeristisch – recreatief perspectief aantrekkelijk te worden. De nog aanwezige waarden dienen daarom versterkt te worden en het gebied dient als geheel in zijn historische setting zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijke recreatieplaats.

Met bovenstaande visie als vertrekpunt heeft De Raekt Vastgoed B.V. het voornemen om met medewerking van de gemeente Cranendonck een toeristische-recreatieve voorziening genaamd ‘Hof van Cranendonck’ te realiseren ter plaatse van de voormalige proefboerderij. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een kerngebied met een gecombineerde functie van hotel, restaurant, congrescentrum, theater en streekmuseum op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing, met daaromheen een te realiseren landschapspark. Het centrale thema van het Hof van Cranendonck is ‘Terug in de tijd’. De beleving wordt teruggevoerd op de geschiedenis van het gebied. Dit komt tot uiting in de programmering, de dienstverlening, het eten en drinken en ook in de architectuur, de inrichting en aankleding van de gebouwen. Daarbij staat een sterke binding met de identiteit van de streek voorop. Het gebied tussen Soerendonck en het nieuwe complex zal worden ingericht als een landschapspark. Eromheen zijn agrarische gronden gelegen met belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken. Deze gronden zijn onderdeel van het plangebied en worden deels heringericht. De Buulder Aa wordt gerenatureerd.

De realisatie van het initiatief Hof van Cranendonck past niet binnen de vigerende planologisch-juridische kaders van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Cranendonck. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven wordt gelijktijdig een m.e.r.-procedure doorlopen.

---

<sup>1</sup> VAB = Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing

<sup>2</sup> vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck op 25 september 2012

Afbeelding 1: Vogelvluchtperspectief plangebied 'Hof van Cranendonck'. (Bron: Gemeente Cranendonck).

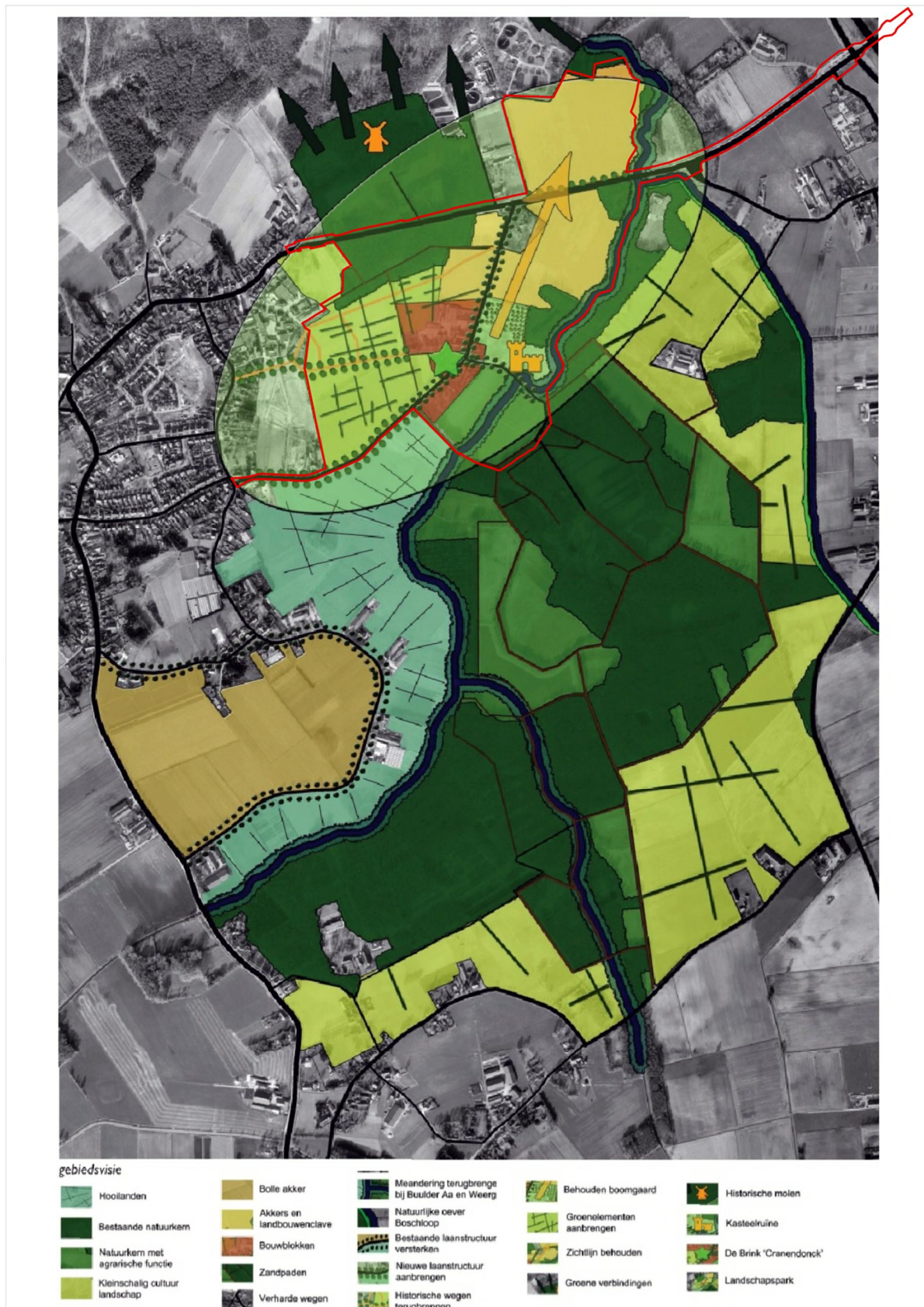


De gemeente heeft de gebiedsvisie “Baronie van Cranendonck” opgesteld. Afbeelding 2 biedt een overzicht van deze gebiedsvisie.

Het initiatief van De Raekt Vastgoed B.V. voldoet aan de ambities die aan een toeristische-recreatieve drager zijn gesteld binnen de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie is aangegeven dat de kern van het gebied van oudsher een belangrijke poortfunctie kent, waarbij de samenkomst van het volk een belangrijke rol speelde. De verweving met de omliggende gebiedseigen functies als natuur en agrarische activiteiten zorgen voor een dynamisch landschap, waarin nog veel aspecten uit de historie geborgd zijn. Het gebied heeft veel potenties, kansen en mogelijkheden waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen op in moeten spelen. Cultuurhistorische kwaliteiten moeten hierbij beschermd worden. De ontwikkeling van een toeristisch – recreatieve drager zoals het Hof van Cranendonck welke ingebed wordt in een landschapspark geeft invulling aan de hoofdpunten van de gebiedsvisie.



Afbeelding 2: Gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck' vastgesteld op 25 september 2012. (Bron: Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck).





## 1.2 Doel

Het initiatief 'Hof van Cranendonck' is gericht op de realisatie van een hoogwaardige toeristische – recreatieve ontwikkeling en geeft daarmee invulling aan de gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck'.

De realisatie van het initiatief leidt tot uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur en zorgt ervoor dat het gebied de vroegere poortfunctie weer vervult en fungeert als pleisterplaats voor toeristen.

Het Hof van Cranendonck geeft een krachtige impuls aan het woon-, werk- en leefklimaat van de gemeente en brengt de thans nog verborgen en onbekende cultuurhistorische en recreatieve parel van Cranendonck tot ontwikkeling. De Raekt Vastgoed BV wil het initiatief goed inpassen in de omgeving.

De ambitie voor Hof van Cranendonck kan als volgt worden samengevat: het Hof van Cranendonck stelt bezoekers in staat om in een gastvrije, cultuurhistorische ambiance ervaringen met elkaar te delen door de streekgebonden kwaliteiten van de Kempen aantrekkelijk en duurzaam te presenteren voor een breed, internationaal publiek van jong tot oud. Dit wordt gerealiseerd door het aanbieden van een combinatie van functies voor een grote diversiteit aan doelgroepen. De hoofdfuncties betreffen: restaurant, hotel, congrescentrum, theater, streekmuseum (inclusief bierbrouwerij) en enkele winkeltjes.

Het initiatief vormt een drager voor de gebiedsontwikkeling 'Baronie van Cranendonck' en sluit aan op meerdere ontwikkelingen die zich afspelen op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau.

### 1.2.1 Initiatief op hoofdlijnen

Om de doelstelling van het Hof van Cranendonck te realiseren is een uitgekende inrichting en programma opgesteld voor het Hof van Cranendonck. Het centrale thema van Hof van Cranendonck is 'Terug in de tijd'. Dit komt tot uiting in de architectuur en inrichting van de gebouwen en het omliggende landschap en de programmering van de activiteiten en dienstverlening. De locatie heeft een uitstekende bereikbaarheid en ligging voor zowel de zakelijke- als recreatieve markt in Nederland en België.

In paragraaf 3.3 wordt het initiatief in detail toegelicht. Hier volgt een toelichting op hoofdlijnen.

Hof van Cranendonck is een ambitieus plan dat voorziet in het tot stand brengen van een omvangrijke toeristisch-recreatieve voorziening in de voormalige Baronie van Cranendonck. Initiatiefnemer en bouwheer is oud-inwoner van de vroegere gemeente Soerendonk, Leo van Gansewinkel. Hij heeft Hof van Cranendonck gesitueerd op de locatie van de proefboerderij van de universiteit van Wageningen. Het plan bestaat uit een spectrum van elkaar versterkende functies, waaronder een theater met 1.100 plaatsen, een congrescentrum en een hotel, maar ook een wellnesscentrum, diverse winkeltjes en een museum. Deze voorzieningen, de uitstraling van het gebouwencomplex en de indrukwekkende landschappelijke setting moeten er samen voor zorgen dat Hof van Cranendonck jaarlijks zo'n 370.000 bezoekers mag verwachten. De locatie heeft een uitstekende bereikbaarheid en ligging voor zowel de zakelijke- als recreatieve markt in Nederland en België.

Het Hof van Cranendonck bestaat uit een gebouwencomplex met binnenplein, een hoofdontsluiting met parkeervoorzieningen in een waardevol en aantrekkelijk landschap, het landschapspark (afbeelding 3).

Afbeelding 3: Structurenkaart Hof van Cranendonck. Bron: Kragten.



#### Gebouwen complex met binnenplein

Het gebouwen complex is compact vormgegeven en toont zich als een ensemble in het landschap.

Het plan omvat grotere en kleinere componenten, die gegroepeerd zijn om een centrale langgerekte binnenplein met verbindingen naar de omliggende wegen en met geraffineerde doorzichten naar het omringende landschap. Het plan kent drie

bovengrondse bouwdelen, die om functionele en organisatorische redenen onder het maaiveld met kelders aan elkaar verbonden zijn. Hier zijn ook de facilitaire voorzieningen ondergebracht. Een parkeergarage geeft directe toegang tot het erboven gelegen complex.

Het complex bestaat uit:

- Een hotel met wellness , restaurant, bars, feestruimten en kinderspeelgelegenheden gelegen aan en in verbinding met de groene Cranendonck.
- Een theater en een congresfaciliteit, separaat toegankelijk, met vergaderzalen lobby's en feestruimten.
- Commerciële en museale doeleinden, gesitueerd aan de oostzijde van het ensemble nagenoeg parallel aan de Van Schoonvorstlaan.

#### **Hoofdontsluiting met parkeervoorziening**

Het Hof van Cranendonck wordt ontsloten via een rotonde in de Molenheide. Vanaf de rotonde valt de nieuwe te realiseren ontsluitingsweg samen met een betekenisvol structurelement van het historische landschap. Deze oplossing zorgt ervoor dat Hof van Cranendonck binnen het kader van de Van Schoonvorstlaan, de Van Egmondlaan en de nieuwe, met een historische structuur samenvallende ontsluitingsweg vrij in het landschap kan liggen. Voorts waarborgt deze oplossing een logische en landschappelijk wenselijke situering van de parkeervoorziening in relatie tot het gebouwencomplex. Doordat de rotonde wordt omgeven door bos en de ontsluitingsweg door het bosje loopt in plaats van daarlangs wordt de landschappelijke impact van de noodzakelijke verkeersvoorziening geminimaliseerd. De voorgenumen ontsluitingsweg doorsnijdt de Ecologische Hoofdstructuur.

Tijdens evenementen is een overloopparkerplaats beschikbaar ten noorden van de Molenheide.

#### **Landschapspark**

Hof van Cranendonck wordt gesitueerd in een betrekkelijk gaaf gebleven historisch landschap dat karakteristiek is voor Brabant en de Kempen. Het is kleinschalig en kent subtiele hoogteverschillen. Aan het oorspronkelijk voornamelijk met gras begroeide open beekdal van de Buulder Aa grenzen hoger gelegen zandgronden, die vanuit het verleden gebruikt worden voor akkerbouw. De historische landschappelijke structuur wordt versterkt door de openheid in het beekdal te behouden en de vroegere kleinschaligheid te herstellen door het aanbrengen van landschapselementen, akkers te verkleinen, renaturering van de Buulder Aa en bos- en natuurontwikkeling. Het landschapspark wordt toegankelijk gemaakt door middel van wandel- en fietspaden. Langs deze paden zullen informatieborden worden geplaatst en excursies worden georganiseerd.

In het landschapspark is een aparte zone aangeduid waarbinnen evenementen kunnen plaatsvinden. Dit gebied wordt ingericht als grasland. Ten behoeve van evenementen worden geen permanente voorzieningen gerealiseerd. Direct grenzend aan de Van Schoonvorstlaan wordt een gedeelte van het landschapspark aangeduid als educatieve recreatieve verblijfsvoorziening. In dit gebied zullen een aantal kinderkampen met een educatief-recreatief karakter plaatsvinden.

### **1.2.2 Programma en dienstverlening**

Hierna wordt het initiatief op hoofdlijnen toegelicht aan de hand van de drie belangrijkste programma's voor het Hof van Cranendonck:

- Activiteitenprogramma
- Verbindend programma
- Sociaal - educatief programma

#### **Activiteitenprogramma**

De activiteiten die het Hof van Cranendonck gaat ontwikkelen bestaan uit verschillende onderdelen en concentreren zich in de gebouwen en het landschapspark. Alle activiteiten die worden ontplooid hebben een link naar 'Terug in de tijd' en naar de streek. Dit geldt voor de binnen-activiteiten in het restaurant, zalen, hotel, kleinschalige

winkelvoorzieningen, multifunctionele zaal, trouwlocaties en speelvoorzieningen en de buitenactiviteiten op het binnenplein. Op dit binnenplein zal een terrasfunctie komen ten behoeve van het restaurant en de horeca.

Daarnaast is het binnenplein geschikt voor activiteiten die passen binnen het concept zoals bijvoorbeeld een streekmarkt of braderie. Alle activiteiten hangen onderling samen, waardoor gasten van meerdere activiteiten gebruik gaan maken. Juist de combinatie van activiteiten en bezoek, maakt een duurzame exploitatie mogelijk.

#### **Verbindend programma**

Het verbindend programma zoekt aansluiting bij historische landschappelijke structuren, bestaande recreatieve routes en de kwaliteiten van het gebied. Hof van Cranendonck wordt een pleisterplaats en uitvalsbasis voor recreanten, waarbij het gebied een poortfunctie gaat vervullen. Binnen het programma wordt gezocht naar een verbinding tussen eten en drinken, lokale eerlijke producten en gerechten van vroeger in combinatie met een zoektocht naar een meer duurzame agrarische omgeving. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij (toeristisch-recreatieve) initiatieven in de omgeving om een totaalbeleving aan de bezoeker aan te kunnen bieden.

De volgende aspecten maken deel uit van het verbindend programma van Hof van Cranendonck:

- Uitvalsbasis en verbinden van recreatieve routes.
- Verbinding eten en drinken met lokale producten.
- Pleisterplaats ten behoeve van transnationaal park de Groote Heide en poortfunctie van de Brink van Cranendonck.
- Kempense volkskunsten.
- Museum met een sterke focus op de historie, sagen en legendes van het gebied.
- Een transitie naar een duurzamer agrarische omgeving met een nieuwe economische drager.
- De realisatie van nog ontbrekende schakels in de toeristisch-recreatieve infrastructuur en de daarmee gepaard gaande versterking van de pleisterplaats en poortfunctie van de brink van Cranendonck.
- Aansluiting bij de lopende programmering rond de Teutenhuizen, Bokkenrijders en Smokkelaar routes, deze laatste loopt zowel door Nederland als door België.

#### **Sociaal - educatief programma**

Het sociale programma komt voort uit de wens de omgeving mee te laten profiteren van de ontwikkeling van Hof van Cranendonck. De thema's vereenzaming, zinvol werk en bewust leven vormen de basis van het sociale programma, dat met name is gericht op jongeren en ouderen. Door het bieden van een ontmoetingsplek en specifieke programmering draagt het initiatief bij aan het verlagen van de drempel om als alleenstaande er op uit te trekken. Voor jongeren wordt een programma opgesteld om bewustwording inzake gezonde voeding te bewerkstelligen en op deze wijze een bijdrage te leveren aan het tegengaan van obesitas. De jeugd kan leren koken in de Kokkerelli-kids Cooking University. Gedurende de zomerperiode worden voor kinderen educatieve kampeervakanties georganiseerd. De kinderen verblijven in tenten in de directe nabijheid van het complex.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om het initiatief inclusief landschapspark juridisch-planologisch te verankeren.

### **1.3 Ligging en begrenzing**

Het plangebied (afbeelding 3) van het bestemmingsplan 'Hof van Cranendonck, te Soerendonck' ligt in het buitengebied van de gemeente Cranendonck direct ten oosten van de kern Soerendonck.

Het gehele bestemmingsplangebied is circa 70 hectare groot en wordt aan de noordzijde begrensd door enerzijds de Molenheide/ De Kleine Bruggen en de gronden van de waterzuiveringsinstallatie. Aan de oostzijde vormt De Bulder Aa de begrenzing van het gebied. Ten zuiden grenst het plangebied aan het Cranendonckse bos. Aan de westzijde

grenst het gebied aan de kom van Soerendonk (nieuwbouwwijk De Pompers en bedrijventerrein Molenheide).

Alle gronden betrekking hebbend tot het initiatief (afbeelding 3) zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Bij het bepalen van het plangebied is, ter voorkoming van 'witte vlekken', een eenduidige eenheid het uitgangspunt. Ook gronden die niet tot de ontwikkeling van het initiatief horen zijn binnen het plangebied opgenomen. Het betreft in voorliggend plan in ieder geval de bestemmingen van de woningen gelegen aan de Van Egmondlaan, Cranendonck en de Van Schoonvorstlaan. Voor de gronden die wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar geen deel uitmaken van het initiatief worden de vigerende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehandhaafd binnen onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Bestemmingsplangebied Hof van Cranendonck (Bron: Kragten).



#### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1987, onherroepelijk bij besluit GS op 23 juni 1988. GS heeft geen goedkeuring onthouden aan het gedeelte dat dit bestemmingsplan behelst.
- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 8 december 2009, in werking getreden op 25 maart 2010, onherroepelijk op 3 mei 2012. De reactieve aanwijzingen van de provincie en de uitspraak van de Raad van State hebben geen betrekking op het gedeelte dat dit bestemmingsplan behelst.
- Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', vastgesteld op 13 september 2011, in werking getreden op 17 april 2012, onherroepelijk op 5 juni 2013.

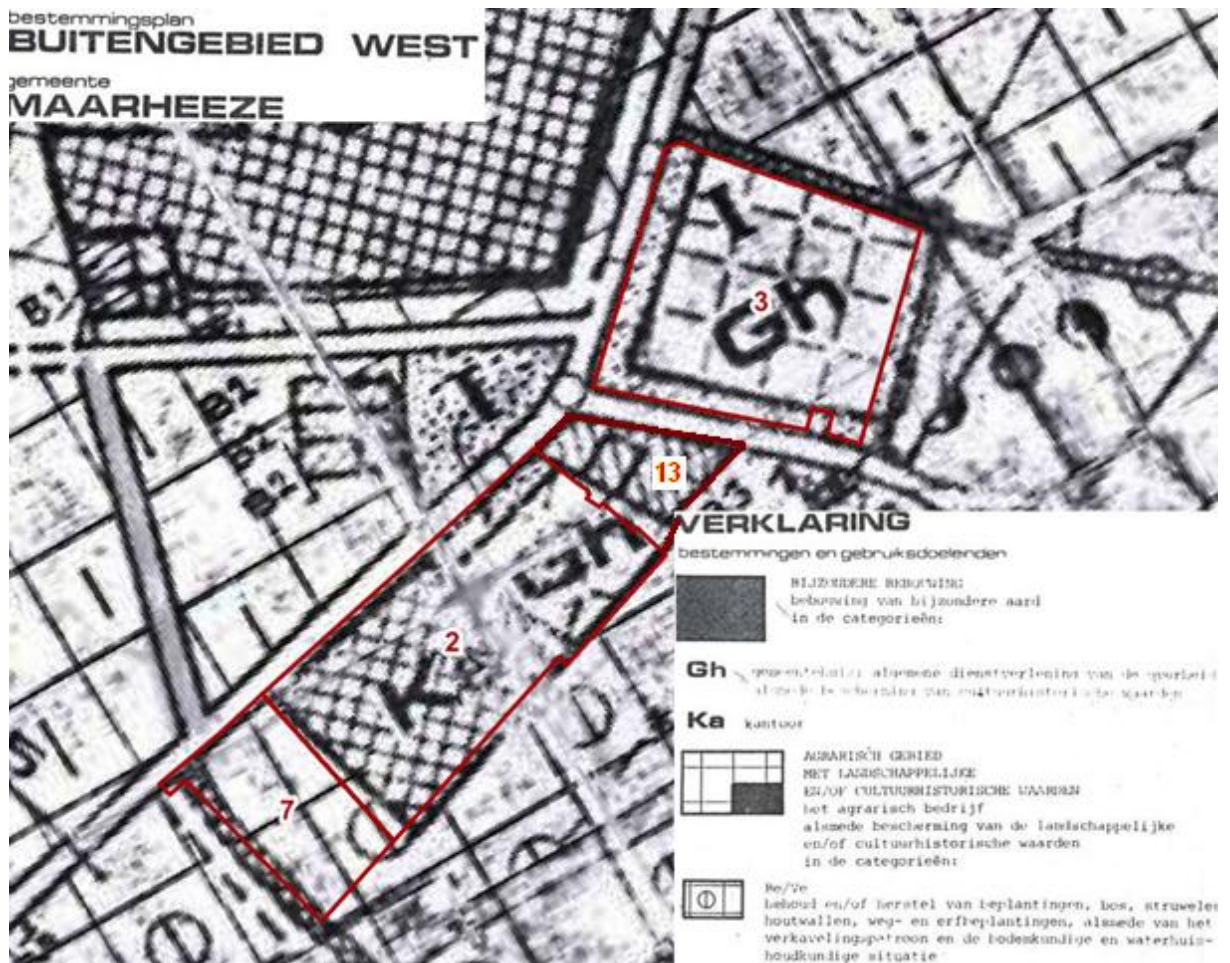
Op de afbeeldingen 5, 6 en 7 is het plangebied geprojecteerd over de vigerende bestemmingsplannen. Ten aanzien van het plangebied is een verdeling in deelgebieden gehanteerd, om zo inzichtelijk te maken welke functies en welke bebouwing binnen het plangebied worden gerealiseerd. Op deze wijze is ook meteen inzichtelijk op welke onderdelen het nieuwe initiatief niet past binnen de thans vigerende bestemmingsplannen. In paragraaf 3.2.1. van deze toelichting wordt deze indeling nog nader toegelicht.



#### 1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied West', gemeente Maarheeze.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West', gemeente Maarheeze, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1987, onherroepelijk bij besluit GS op 23 juni 1988, zijn een aantal deelgebieden gelegen (afbeelding 4). In onderstaande tabel (tabel 1) wordt per deelgebied ingegaan op de vigerende bestemming én op het beoogde gebruik (afbeelding 4).

Afbeelding 5: Bestemmingsplan 'Buitengebied West', gemeente Maarheeze. Uitsnede plangebied. (Bron: Gemeente Cranendonck, bewerking Kragten.



Tabel 1: Omschrijving vigerende- en beoogde functies, bestemmingsplan “Buitengebied West”, gemeente Maarheeze.

| Omschrijving vigerende- en beoogde functies, bestemmingsplan “Buitengebied West”, gemeente Maarheeze. |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                                            | Vigerende bestemming(en)                                                 | Beoogde functie(s)                                                                                                                                                                                                     |
| Deelgebied 2                                                                                          | ‘Bijzondere bestemming’<br>‘Kantoor’<br>‘Gemeentehuis’.                  | In de beoogde situatie worden op deze locatie hotelappartementen gerealiseerd.                                                                                                                                         |
| Deelgebied 3                                                                                          | ‘Gemeentehuis’.                                                          | Kasteeltje Cranendonck blijft in de toekomst bestaan als trouwlocatie. Tevens zijn op deze locatie vormen van horeca 1 t/m 4, zoals beschreven in de planregels behorende bij voorliggend bestemmingsplan, toegestaan. |
| Deelgebied 7                                                                                          | ‘Agrarisch gebied’ met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden | Parkeerterrein.                                                                                                                                                                                                        |
| Deelgebied 13                                                                                         | ‘Woondoeleinden’                                                         | ‘Woondoeleinden’ conform het vigerende bestemmingsplan.                                                                                                                                                                |

**Conclusie:**

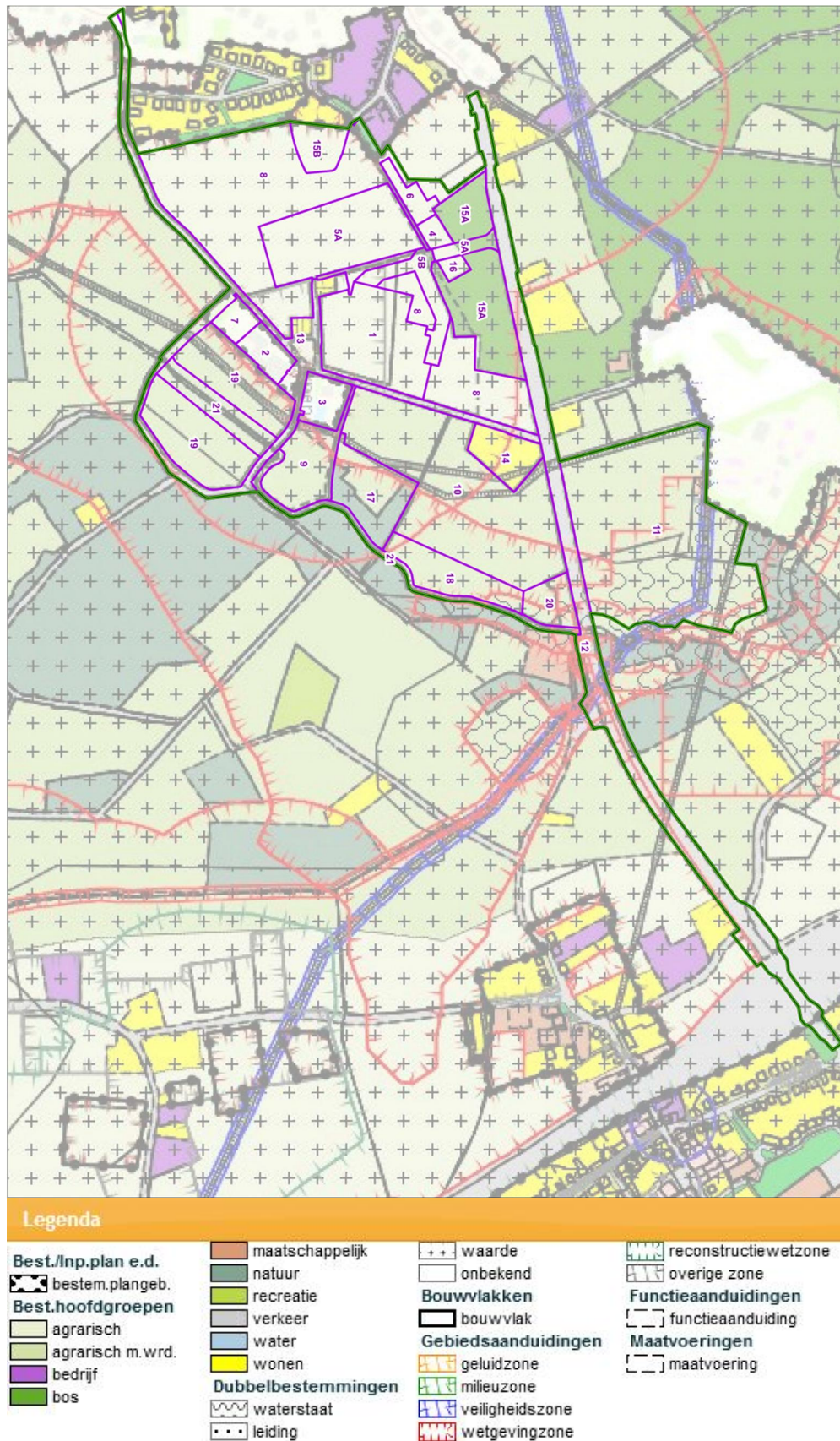
Conclusie op basis van tabel 1 is dat de beoogde bestemmingen ten behoeve van deelgebieden 2, 3 en 7 niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied West’, gemeente Maarheeze. Derhalve dient ten behoeve van de realisatie van voorliggend initiatief het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

#### 1.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, gemeente Cranendonck.

Binnen het vigerende Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld op 8 december 2009, in werking getreden op 25 maart 2010, onherroepelijk op 3 mei 2012, zijn een aantal deelgebieden gelegen (afbeelding 5). In onderstaande tabel (tabel 2) wordt per deelgebied ingegaan op de vigerende bestemming én op het beoogde gebruik.



Afbeelding 6: Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Cranendonck, uitsnede plangebied. (Bron Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Kragten).



Tabel 2: Omschrijving vigerende- en beoogde functies 'Bestemmingsplan Buitengebied', gemeente Cranendonck.

| Omschrijving bestemmingen plangebied<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                     | Vigerende bestemming(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beoogde functie(s)                                                                                                    |
| Deelgebied 1                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde Archeologie', bestemd voor: bescherming archeologische waarde.</li> <li>- Maatvoering, maximaal aantal wooneenheden: 2.</li> <li>- Bouwvlak: Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn maximaal één agrarisch bedrijf, en twee wooneenheden toegestaan. De maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 5,5 en 10 meter. Ten behoeve van silo's bedraagt de maximale bouwhoogte 12 meter.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul> | Toekomstig complex 'Hof van Cranendonck'.                                                                             |
| Deelgebied 4                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: bescherming archeologische waarde.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De toekomstige bebouwing is gericht op opslag van materieel voor het landschapspark en stalling van taxi's en bussen. |
| Deelgebied 5A                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterlopen', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | In dit bestemmingsplan worden gronden bestemd voor parkeren.                                                          |
| Deelgebied 5B                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | In dit bestemmingsplan worden gronden bestemd als landschapspark waarbij dit gebied de entree vormt naar het complex. |
| Deelgebied 6                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | In dit bestemmingsplan worden gronden bestemd voor parkeren van bussen en parkeren voor personeel.                    |
| Deelgebied 8                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie',</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Binnen het toekomstige landschapspark, opgenomen in dit                                                               |

| Omschrijving bestemmingen plangebied<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                     | Vigerende bestemming(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beoogde functie(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                | bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterlopen', bestemd voor: waterstaat.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | bestemmingsplan, is er onder andere ruimte voor; fiets- en wandelpaden, akkers voor vergeten groenten waterberging en een waterloop. Tevens zullen in het landschapspark ook educatieve voorzieningen worden gerealiseerd.                                                                                        |
| Deelgebied 9                                                                   | - Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Functieaanduiding: 'archeologische waarden'.<br>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied waterberging'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                                                                                                                | In de toekomst zal voor de kasteelruime in de bestaande vorm worden gehandhaafd.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Deelgebied 10                                                                  | - Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.<br>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone wijzigingsgebied waterberging'.                                                                                                                                                                                                   | Binnen het landschapspark, opgenomen in dit bestemmingsplan, is er onder andere ruimte voor; fiets- en wandelpaden en een evenemententerrein. Daarnaast is er beperkt ruimte voor een seizoensgebonden educatieve-recreatieve niet permanente verblijfsvoorzieningen zoals een kinderkamp met een speciaal thema. |
| Deelgebied 11                                                                  | - Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Olie', bestemd voor: leiding.<br>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.<br>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur- en landschapseenheid'.<br>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied waterberging'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied beekherstel'.<br>- | Agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Het gebied wordt ingericht als grasland en geschikt gemaakt voor overflow of overloop parkeren. Uitgangspunt is dat het gebied een open en overwegend onverhard karakter krijgt. Binnen dit deelgebied is ruimte voor herstel van het beekdal van de Bulder Aa.         |

| Omschrijving bestemmingen plangebied<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                     | Vigerende bestemming(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beoogde functie(s)                                                                                                                                                         |
| Deelgebied 12                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Verkeer', bestemd voor: verkeer.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Olie', bestemd voor: leiding.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone'</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied waterberging'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied beekherstel'.</li> </ul> | Behoud bestaande functie. Ten behoeve van de ontwikkeling van Hof van Cranendonck zal een extra ontsluiting worden gerealiseerd.                                           |
| Deelgebied 13                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Verkeer', bestemd voor: verkeer.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Wonen', bestemd voor: wonen.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Beek', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.</li> <li>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg'.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                 | De brink krijgt bestemming groen welke meer aansluit bij het bestaande karakter van de brink. Verder blijven bestaande functies en bestemmingen gehandhaafd.               |
| Deelgebied 14                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Wonen', bestemd voor: wonen.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Behoud bestaande functie.                                                                                                                                                  |
| Deelgebied 15A                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Bos', bestemd voor: bos</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De bestaande functies blijven hier gehandhaafd. Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting zal bos worden gekapt ten behoeve van de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg. |
| Deelgebied 15 B                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie',</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | In de toekomst zal hier nieuw bos worden aangeplant. In het                                                                                                                |



| Omschrijving bestemmingen plangebied<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonk'. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                    | Vigerende bestemming(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beoogde functie(s)                                                                                                                                                           |
|                                                                               | bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterlopen', bestemd voor: waterstaat.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | bestemmingsplan krijgen betreffende gronden de bestemming 'Bos'.                                                                                                             |
| Deelgebied 16                                                                 | - Enkelbestemming: 'Agrarisch', bestemd voor: agrarisch.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Behoud bestaande functie. De gronden worden in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch'.                                                                   |
| Deelgebied 17                                                                 | - Enkelbestemming: 'Natuur', bestemd voor: natuur.<br>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied waterberging'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                            | Bestaande EHS blijft in de toekomst gehandhaafd. In het bestemmingsplan worden de gronden voorzien van de bestemming 'Natuur'.                                               |
| Deelgebied 18                                                                 | - Enkelbestemming: 'Natuur', bestemd voor: natuur.<br>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied waterberging'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                                                                                                                                                             | In de toekomst zal op deze gronden compensatie plaatsvinden voor elders verwijderde ecologische hoofdstructuur (bos). De gronden worden voorzien van de bestemming 'Natuur'. |
| Deelgebied 19                                                                 | - Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – 2', bestemd voor: agrarisch met waarden.<br>- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie', bestemd voor: waarde.<br>- Dubbelbestemming: 'Leiding – Riool', bestemd voor: leiding.<br>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.<br>- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone – wijzigingsgebied waterberging'.<br>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. | Behoud bestaande functies. In het bestemmingsplan worden de gronden voorzien van de bestemming 'Natuur'.                                                                     |

| Omschrijving bestemmingen plangebied<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                     | Vigerende bestemming(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beoogde functie(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Deelgebied 20                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 2', bestemd voor: agrarisch met waarden.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied beekherstel'.</li> </ul>                                                                                                                           | Behoud bestaande functie. In het bestemmingsplan wordt aan de gronden de bestemming 'Agrarisch met Waarden' toegekend.                                                                                                                                                                                        |
| Deelgebied 21                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 1', bestemd voor: agrarisch met waarden.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 2', bestemd voor: agrarisch met waarden.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Verkeer', bestemd voor: verkeer.</li> <li>- Enkelbestemming: 'Natuur', bestemd voor: natuur.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied beekherstel'.</li> </ul> | Behoud bestaande functie. Wel zal de bestemming worden gewijzigd in water.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Deelgebied 22                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 2', bestemd voor: agrarisch met waarden.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat - Beek', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie', bestemd voor: waarde.</li> <li>- Dubbelbestemming: 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', bestemd voor: waterstaat.</li> <li>- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.</li> <li>- Gebiedsaanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied beekherstel'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      | Binnen het toekomstige landschapspark is er onder andere ruimte voor; fiets- en wandelpaden, akkers voor vergeten groenten waterberging en een waterloop. Ook zullen in het landschapspark educatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Aan de gronden wordt de bestemming 'Groen-Landschapspark' toegekend. |

### Conclusie

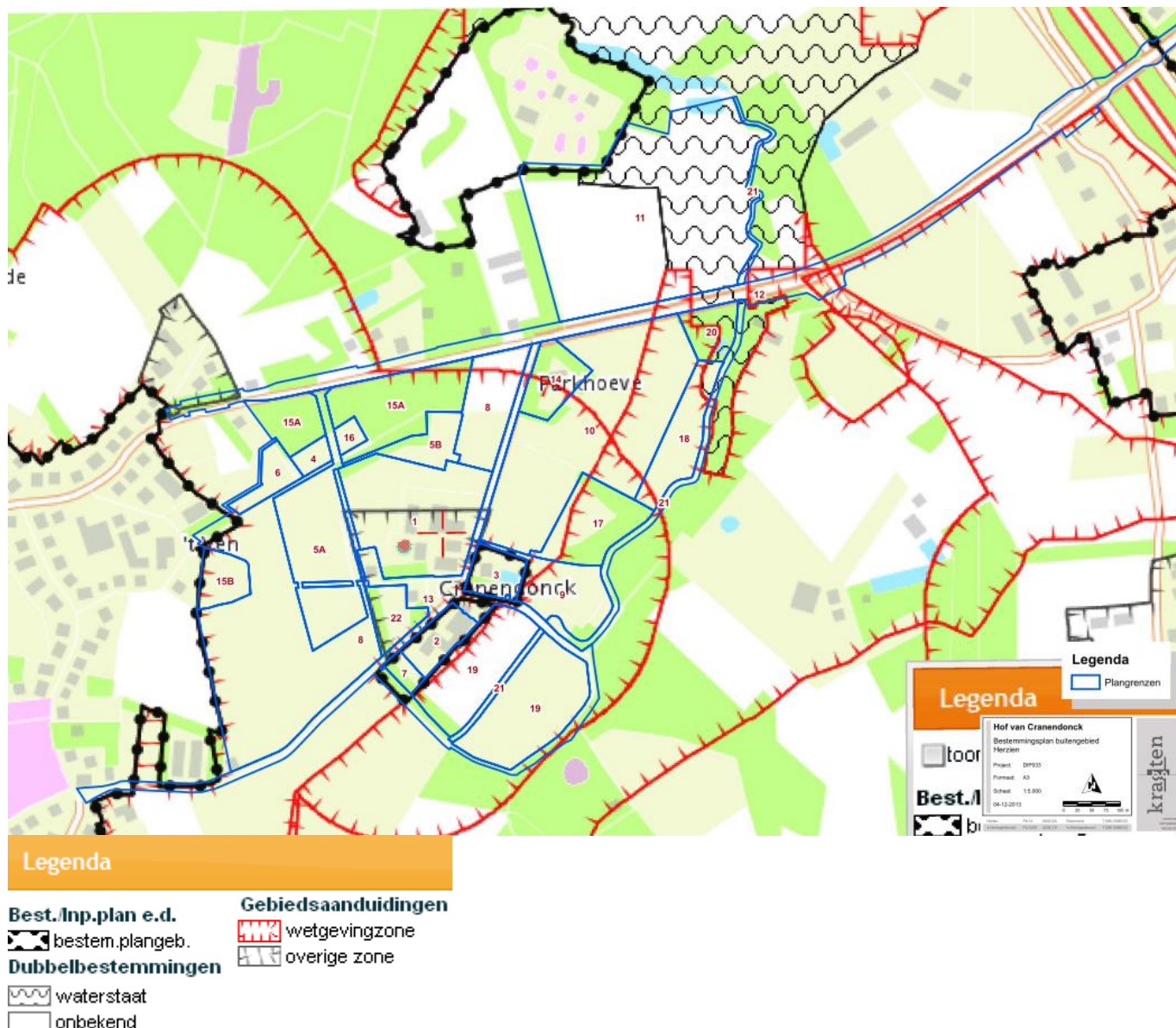
Op basis van tabel 2 kan worden geconcludeerd dat de beoogde bestemmingen ten behoeve van deelgebieden niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Cranendonck. Het plangebied als geheel bekeken daarom zal, ten behoeve van de realisatie van voorliggend initiatief, voor het gehele plangebied het bestemmingsplan worden gewijzigd. Voor deelgebieden waarvan de bestemming feitelijk

niet wijzigt worden de vigerende bestemmingen uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied' gemeente Cranendonck in voorliggend plan overgenomen.

#### 1.4.3 Bestemmingsplan Herziening Buitengebied, gemeente Cranendonck.

Binnen het vigerende 'Bestemmingsplan Herziening Buitengebied', vastgesteld op 13 september 2011, in werking getreden op 17 april 2012, onherroepelijk op 5 juni 2013, zijn een aantal bestemmingen uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied' (par 1.4.2) herzien (afbeelding 6). onderstaand wordt ingegaan op deze wijzigingen.

Afbeelding 7: Bestemmingsplan Herziening Buitengebied, gemeente Cranendonck.



#### Schuilgelegenheden

Door middel van de opgenomen ontheffingen (in artikel 3.4.6, 4.4.6 en 5.4.4) werd in het Bestemmingsplan 'Buitengebied' (08-12-2009) de mogelijkheid geboden om in het plangebied verspreide bebouwing buiten het bouwvlak in de vorm van schuilvoorzieningen op te richten. Door een reactieve aanwijzing van de provincie is betreffende ontheffingsregeling niet van kracht geworden.

Het provinciaal beleid gaat uit van concentratie van bebouwing en voorzieningen binnen het bouwvlak om verspreide verstening van het buitengebied, vanwege zuinig ruimtegebruik, tegen te gaan. Het toelaten van dit soort bouwwerken leidt tot een verdergaande verstening en verrommeling van het buitengebied, waarmee het belang van het open houden van het buitengebied en het tegengaan van verstoring van landschappelijke kwaliteiten wordt geschaad. De herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorziet hiertoe in een hernieuwde regeling.

De gebiedsaanduiding: 'overig – bebouwingsconcentratie', welke het gebied aangeeft waarin, onder voorwaarden, de bouw van schuilgelegenheden is toegestaan is opgenomen in deze herziening. Op basis van afbeelding 6 kan worden opgemaakt dat de deelgebieden 1, 13 en 22 zijn gelegen in de gebiedsaanduiding. In alle deelgebieden, met uitzondering van deelgebieden 11 en 20, is vervolgens een gebiedsaanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten' opgenomen.

### **Conclusie**

De regeling voor schuilhutten zoals opgenomen in de 'Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied' wordt in het beoogde bestemmingsplan losgelaten. In de beoogde situatie is het binnen de bestemming 'Groen – Landschapspark', met in achtname van de regels, toegestaan om een gelimiteerd aantal schuilhutten te realiseren. Derhalve dient ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggend plan het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied, gemeente Cranendonck', te worden gewijzigd.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de voorgenomen ontwikkeling. Hoe ziet de nieuwe situatie eruit en wat zijn hierbij de uitgangspunten. Hoe is de beeldkwaliteit geregeld en hoe wordt er in de toekomst omgegaan met ontwikkelingen en beheer. Hoofdstuk 4 voorziet in het beleidskader. Welke beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn belangrijk bij de nieuwe invulling van het gebied? Hoofdstuk 5 maakt het haalbaarheidsaspect inzichtelijk. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting weer van de diverse uitgevoerde onderzoeken op milieutechnisch en planologisch gebied, welke in de bijlagen van de toelichting zijn opgenomen. Hiermee is de verantwoording van de haalbaarheid gegeven. In hoofdstuk 6 is een uiteenzetting gegeven van de wijze van bestemmen via verbeelding en regels. Dit hoofdstuk geeft uitleg aan de opgenomen bestemmingen en functies via een artikelsgewijze toelichting. Hoofdstuk 7 geeft tot slot inzicht in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Tezamen met de in de bijlagen op te nemen 'Nota vooroverleg' en 'Nota zienswijzen' biedt het een helder beeld van de te doorlopen procedure bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Historie

#### *Algemene ontstaansgeschiedenis*

De gemeente Cranendonck, per 1 januari 1997 ontstaan uit de gemeenten Budel en Maarheeze, ligt in een zeer pluriform en rijk gebied, waarin zich een groot aantal unieke natuurgebieden en Natura 2000 gebieden bevinden. Landschapstypen lopen uiteen van bos en heide tot beekdalen, stukken moerasgebied en grasland, welke zijn gevormd door een combinatie van natuurlijke en later hoofdzakelijk menselijke invloeden. Van grote invloed op de vorming van het landschap waren de waterlopen die het gebied en het omliggende landschap doorkruisen: de Buulder Aa, de Boschloop en de Weergraaf. Waar eerst erosie en sedimentatie door wind, ijs en water zorgden voor een golvend dekzandlandschap, nam de mens in steeds grotere mate de vormende rol over, resulterende in het cultuurlandschap van vandaag de dag.

#### *Historie van het plangebied en haar directe omgeving*

Rondom oude nederzettingen, waar Soerendonck er één van is, vond de eerste akkerbouw plaats op de essen. Deze historische activiteiten zijn tegenwoordig nog herkenbaar in het landschap. Deze oudste landbouwgronden werden in de loop der eeuwen namelijk opgehoogd door het opbrengen van heide- en veenplaggen (plaggenbemesting) als investering in de kwaliteit van de agrarische grond. Hierdoor ontstonden bolle akkers. In de directe omgeving van het plangebied is de bolle akker 'Blake Beemd - 't Winkel' gelegen. Een gedeelte van het plangebied kenmerkt zich ook door een van oudsher ontstane bolling. De mens ontgon een deel van de nabijgelegen heide, bossen en veengebieden, de woeste gronden, wat tezamen met ruilverkaveling resulteerde in het herkenbare Kempense landschap (kleinschalig cultuurlandschap) met haar historische linten, rechthoekige percelen en lange lanen met bomen.

*Afbeelding 8: Topografische kaart omgeving kasteel Cranendonck omstreeks 1840, globale ligging plangebied. (bron: watwaswaar.nl)*



Door de bouw van het kasteel rond 1250 in opdracht van Engelbert van Horne, werd het omliggende landschap ontgonnen ten behoeve van landbouw. De gewassen die hier verbouwd werden, de weides en de hooilanden ten behoeve van het vee, stonden in directe relatie tot het kasteel als 'voorraadkamer'. In het bos even ten noorden van de



Molenheide stond oorspronkelijk een graanmolen, welke hoogstwaarschijnlijk dienst deed ter productie van meel ten behoeve van het kasteel. In de huidige situatie is de plek waar de molen gestaan heeft niet meer als zodanig herkenbaar. Het oorspronkelijke heidegebied is tegenwoordig getransformeerd tot productiebos.

Abbeelding 9: Topografische kaart omgeving kasteel Cranendonck omstreeks 1900, globale ligging plangebied. (bron: watwaswaar.nl)



Net ten zuiden van het kasteeltje Cranendonck is het Cranendonckse Bos gelegen, dat ook wel gezien wordt als de natuurkern in dit gebied. Het Cranendonckse Bos vormt de verbinding tussen de natura 2000 gebieden Plateaux de Groote Heide, Weerter- en Bulderbergen en het Ringselven. Dit bos heeft door de tijd heen functiewisselingen gekend, ten tijde van het in gebruik nemen van het kasteel is een gedeelte van het bos ontgonnen ten behoeve van de landbouwenclave. Dit is later weer in ere hersteld. Ook het grootste deel van de krans rondom deze natuurkern, is door de toenemende invloed van de aanwezigheid van de mens, ontgonnen. Het betrof hier voornamelijk heideontginningen van de lager gelegen gedeelten van de Bulderbroek en het Cranendoncks Bos.

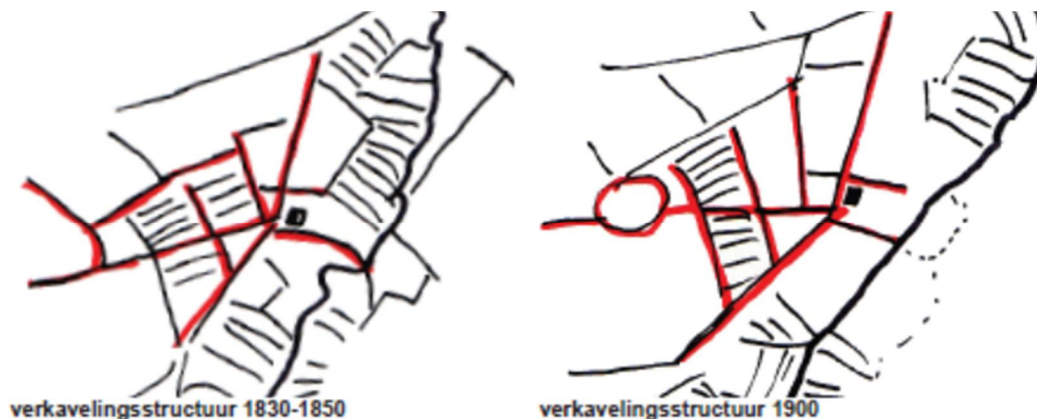
Herkenbaar is dat de oorsprong van het kenmerkende karakter van kleinschalig cultuurlandschap terug te voeren is tot de periode van de bouw van het kasteel Cranendonck, waarbij door de eeuwen heen diverse transformaties hebben plaatsgevonden, waarin schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Een duidelijk waardevol en als eenheid functionerend gebied, een economische enclave met zijn bijbehorende nauwgezette landschappelijke gebruiksindeling van percelen met bijbehorende bebouwing en directe aanvoerende wegen vanuit de omgeving naar het kasteel en



omgekeerd. Een herkenbare ruimtelijke en functionele structuur welke in de huidige situatie van het plangebied nog steeds goed herkenbaar is en de kwaliteit van de plek verankert.

De oude heideontginningen en het ruilverkavelingslandschap, herkenbaar door de rechte wegen, rechthoekige percelen en lange lijnen met bomen of singels, zorgden voor een sterk contrast met de nabijgelegen bolle akkers en de diverse natuurlandschappen die het gebied kende. De verkavelingsstructuur is duidelijk herkenbaar op de historische kaarten en is tot op heden ook nog herkenbaar in het landschap.

*Afbeelding 10: Oude verkavelingsstructuren( in de omgeving van) het plangebied (Bron: Gebiedsvisie Hof van Cranendonck).*



Door de komst van het kasteel kreeg het gebied een grote aantrekkingskracht op de omliggende buurtschappen en rondreizende marktkoopmannen. Dat het kasteel een belangrijke ontmoetingsplaats was in het landschap is duidelijk terug te zien in de oude wegenstructuur en de brink tegenover het kasteel. Zo was er in het verleden een rechtstreekse verbinding van het kasteel naar Soerendonk. De Van Egmondlaan is hier nog een restant van, het overige gedeelte is in de loop van de tijd verdwenen. Overigens is een groot gedeelte van de historische wegenstructuur vandaag de dag nog in gebruik. De Van Sevenbornlaan en de Van Schoonvorstlaan zijn hier een duidelijk voorbeeld van, oude delen van de laanbeplanting zijn hier nog intact.

Het oorspronkelijke kasteel Cranendonck is op 13 september 1673 opgeblazen door de Franse bezetters bij terugtrekking uit dit gebied. De oude boerderij behorende bij het kasteel werd in 1899 afgebroken en vervangen door een villa, die in 1917 verfraaid werd met een torentje en tegenwoordig bekend staat als kasteeltje Cranendonck, gelegen aan de oorspronkelijke en kenmerkende brink. De oorspronkelijke ligging van het rond 1250 gebouwde kasteel en de daaromheen gelegen gracht zijn wederom zichtbaar in het landschap. Op 13 september 2009 is het heringerichte terrein met de bovengrondse reconstructie de fundamenteën van het voormalig kasteel Cranendonck feestelijk geopend.

Centraal in het plangebied is het voormalige Praktijkcentrum Cranendonck, beter bekend als de proefboerderij van de universiteit van Wageningen, gelegen. Deze heeft van 1952 tot 2012 een belangrijke positie ingenomen in het gebied. Vanuit de langgevelboerderijen die aansluiten op de brink en de achtergelegen stallen, werd praktijkgericht onderzoek verricht voor de rundveehouderij in Zuid-Nederland. Op de droogtegevoelige zandgrond in Brabant werd geëxperimenteerd met droogteresistente gewassen zoals maïs en triticale (graan). Onderzoek was ook gericht op de voeding van melkvee en jongvee, huisvesting van kalveren, graslandmanagement, beweidingssystemen, diergezondheid, fokkerij, drijfmestaanwending en hergebruik van spoelwater. Hiermee speelde de proefboerderij een belangrijke rol in het beheer van haar omgeving. Er werd geëxperimenteerd met milieu- en waterbeheer, natuur- en landschapsbeheer en recreatief medegebruik op boerenland. Daarnaast dienden de gebouwen voor educatieve en voorlichtingskundige doeleinden en kantoorvoering van het Streekhuis Boven-

Dommel. Het Praktijkcentrum Cranendonck heeft in 2012 de activiteiten ter plaatse gestaakt. De erfpachtconstructie zal worden opgeheven en de gronden zullen weer ter beschikking komen aan de gemeente Cranendonck.

Afbeelding 11: Omgeving van het plangebied. (Bron: gebiedsvisie Hof van Cranendonck).



## 2.2 Ruimtelijke en Functionele structuur

De ruimtelijke en functionele structuur van het bestemmingsplangebied worden nader toegelicht op basis van de volgende thema's:

- ondergrond;
  - o natuur en landschap;
  - o water;
- wonen en werken;
- infrastructuur.

### 2.2.1 Ondergrond

#### **Natuur en landschap**

De opbouw van de ondergrond en de waterhuishouding in het plangebied Hof van Cranendonck hebben een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het gebied, van de nattere gronden in het beekdal van de Buulder Aa naar de hoger gelegen gronden in het dekzandlandschap tussen Soerendonck en Cranendonck, het cultuurlandschap. Het plangebied van Hof van Cranendonck ligt hierbij op de overgang van de lagere naar de hogere delen.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit een rijke variatie van bos, grasland en akkers met bijbehorende natuur- en landschapswaarden die bijzonder zijn (afbeelding 12).

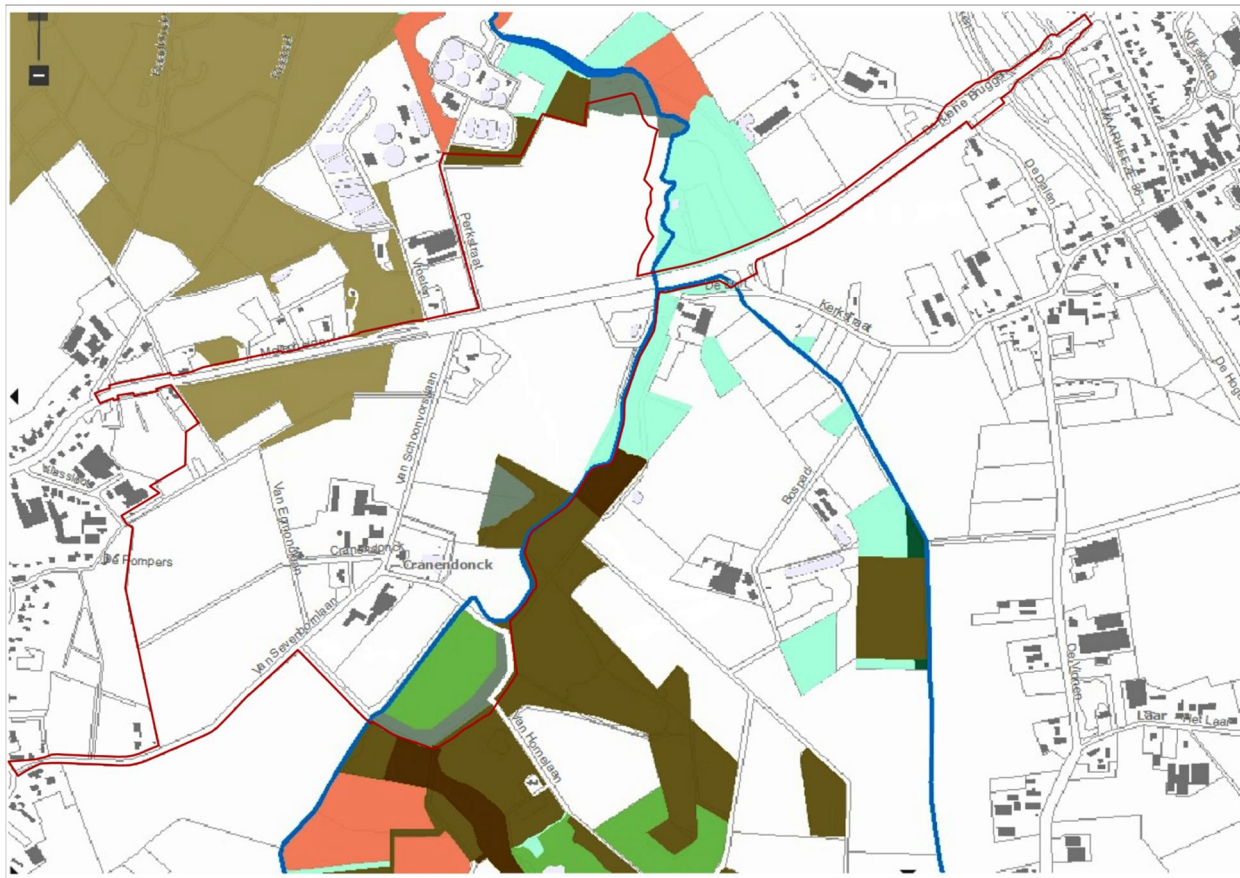
Door de aanwezigheid van deze waarden maakt het gebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna te noemen EHS). Tevens lopen er diverse Ecologische Verbindingszones (hierna EVZ's) langs en door het plangebied.

De EHS kent op sommige plaatsen nog een versnipperd beeld. Dit komt onder andere door de aanwezige oude bouwlanden en de door stuifzand ontstane open gebieden in de bossen. Door deze versnippering raken natuurgebieden van elkaar gescheiden en kunnen leefgebieden voor plant- en diersoorten geïsoleerd komen te liggen. De EVZ's lopen samen met de waterlopen de Boschloop, de Buulder Aa en de Weergraaf. Doordat de beekdallandschappen de gehele gemeente dooraderen en daarnaast rijk zijn aan milieugradiënten, zijn beekdalen geschikt als ecologische verbinding. De waterlopen hebben van oudsher een grote weerslag gehad op omliggende gebieden.

Het gebied rondom het Cranendonckse bos maakt eenzijdig onderdeel uit van het natuur- en recreatieproject Transnationaal Landschap De Groote Heide (Natura 2000 gebied en de Plateaux, Grote heide). Dit gebied is onderwerp van een intentieovereenkomst tussen vijf gemeenten (Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard, Neerpelt en Hamont-Achel) waarin de ambitie is neergelegd om hun gezamenlijk grondgebied, Transnationaal Landschap de Groote Heide, herkenbaar en beleefbaar op de kaart te zetten. Ze willen een aantrekkelijk, duurzaam, authentiek en levendig vestigingsklimaat zijn in de Brainport Regio, dat toonaangevende woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt in een uitnodigende groene omgeving. In paragraaf 2.3.2 is hier nader op ingegaan.



Afbeelding 12: Beheertypekaart Natuurbeheerplan Noord-Brabant: EHS en EVZ met daarbij de globale ligging van het plangebied. (bron: provincie Noord-Brabant)



Beheertypekaart Natuurbeheertypen

|                                                                    |                                        |                                       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| N00.01 Nog om te vormen van landbouwgrond naar natuur (inrichting) | N06.04 Vochtige heide                  | N12.05 Kruiden- of faunarijke akker   |
| N01.02 Duin- en kwelderlandschap                                   | N06.05 Zwakgebufferd ven               | N12.06 Ruigteveld                     |
| N01.03 Rivier- en moeraslandschap                                  | N06.06 Zuur ven en hoogveenven         | N13.01 Vochtig weidevogelgrasland     |
| N01.04 Zand- en kalklandschap                                      | N07.01 Droge heide                     | N13.02 Wintergasteweide               |
| N02.01 Rivier                                                      | N07.02 Zandverstuiving                 | N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos |
| N03.01 Beek en Bron                                                | N08.03 Vochtige duinvallei             | N14.02 Hoog- en laagveenbos           |
| N04.01 Kranswierwater                                              | N09.01 Schor of kwelder                | N14.03 Haagbeuken- en essenbos        |
| N04.02 Zoete Plas                                                  | N10.01 Nat schraalland                 | N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos   |
| N04.04 Afgesloten zeearm                                           | N10.02 Vochtig hooiland                | N16.01 Droog bos met productie        |
| N05.01 Moeras                                                      | N11.01 Droog schraalgrasland           | N16.02 Vochtig bos met productie      |
| N05.02 Gemaaid rietland                                            | N12.01 Bloemdijk                       | N17.01 Vochtig hakhout en middenbos   |
| N06.01 Veenmosrietland en moerasheide                              | N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland | N17.02 Droog hakhout                  |
| N06.02 Trilveen                                                    | N12.03 Glanshaverhooiland              | N17.03 Park- of stinzenbos            |
| N06.03 Hoogveen                                                    | N12.04 Zilt- en overstromingsgrasland  | N17.04 Eendenkooi                     |

Een natuurijs gebied als het Cranendonckse Bos kan niet abrupt overgaan in agrarische landen. Om deze redenen zijn de omliggende landen aangemerkt als agrarische gebieden met natuurwaarden. Ondanks deze bestemming kent het overgangsgebied geen hoge kwaliteit. Vroeger zorgde het coulissenlandschap voor een overgang tussen agrarisch gebruik en natuur. Helaas zijn vele landschapselementen door de ruilverkaveling verdwenen. Men name de afwezigheid van struweel met de hierin aanwezige bomen heeft geleid tot een verarming van het gebied. Door de schaalvergroting in het landschap en daardoor de afwezigheid van het oorspronkelijke coulisselandschap, met meerlaagse

beplanting en diverse boomsoorten, struiken, kruiden en grassen is een gemis in het landschap, zowel voor wat betreft de ecologische, als voor de ruimtelijke kwaliteit.

In het plangebied zien we rondom de brink een bebouwingsconcentratie. De brink zelf is een driehoekige ruimte met boomgroepen, waar in de oorsprong het vee bijeen gedreven werd en paden samenkwamen. In de huidige situatie is het een ontmoetingsplek voor bewoners en een knooppunt en/of startpunt voor de ontdekking van de omgeving. Karakteristiek aan de wegen naar de brink, is dat deze voorzien zijn van monumentale laanbeplanting in de vorm van eiken.

*Afbeelding 13: Gronden binnen het plangebied met en landbouwbestemming (Bron: Roozen.).*



Rondom dit concentratiegebied (afbeelding 13) heeft de landbouw nog een duidelijke plek. Op de gronden worden onder andere mais en aardappelen verbouwd en gebruikt als hooi- en weiland, waarbij langs enkele kavelgrenzen singelbeplanting heraanplant is. Voor het grootste gedeelte is de kleinschaligheid in het huidige landschap echter verdwenen.



### Water

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van drie waterlopen: de Buulder Aa, de Weergraaf en de Boschloop. Binnen dit stroomgebied bevindt zich ook de natte natuurparel Buulderbroek. Door de glooiingen die in het verleden ontstaan zijn is in het gebied een beekdal ontstaan. De beekdalen van de Buulder Aa en de Weergraaf waren in het verleden extreem vernat, wat moerasvorming in de hand werkte. Doordat de mens het gebied meer en meer in gebruik nam werd moerasvorming tegengegaan. Dit gebeurde onder andere via het uitgraven van de Buulder Aa en de Weergraaf en de aanleg van de Boschloop. Door het graven van deze lopen werd zorggedragen voor een betere afwatering en waarschijnlijk ook voor een betere bevoeiing. Deze versnelde afvoer gebeurt ook door aangelegde/ gegraven sloten in het gebied. Hierdoor werden de omliggende gronden droger en beter bruikbaar voor agrarische activiteiten.

Tegenwoordig is, door verbetering van de landbouwkundige ontwatering het gebied dat landbouwkundig in gebruik is droger dan vroeger. In de winterperiode is het centrale gebied echter nog behoorlijk nat. Rondom het vennetje in de Risten, de laatste plek waar ook nog veen in de bodem zit, blijft het ook in de zomer nog zeer nat. In het Cranendonckse bos daarentegen worden voorbereidingen getroffen om verdroging tegen te gaan.

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de gemiddelde grondwaterstand circa 26,40 m +NAP, terwijl de GHG en GLG respectievelijk 25,75 m +NAP en 27,00 m +NAP bedragen. De stromingsrichting van het freatische grondwater, in de matig fijnzandige deklaag, wordt mede bepaald door de aanwezigheid van lokale ontwateringsmiddelen en beken, zoals de Buulder Aa. Als gevolg hiervan wordt een meer noordelijke en mogelijk een noordoostelijke stromingsrichting verwacht.

### 2.2.2 Wonen en werken

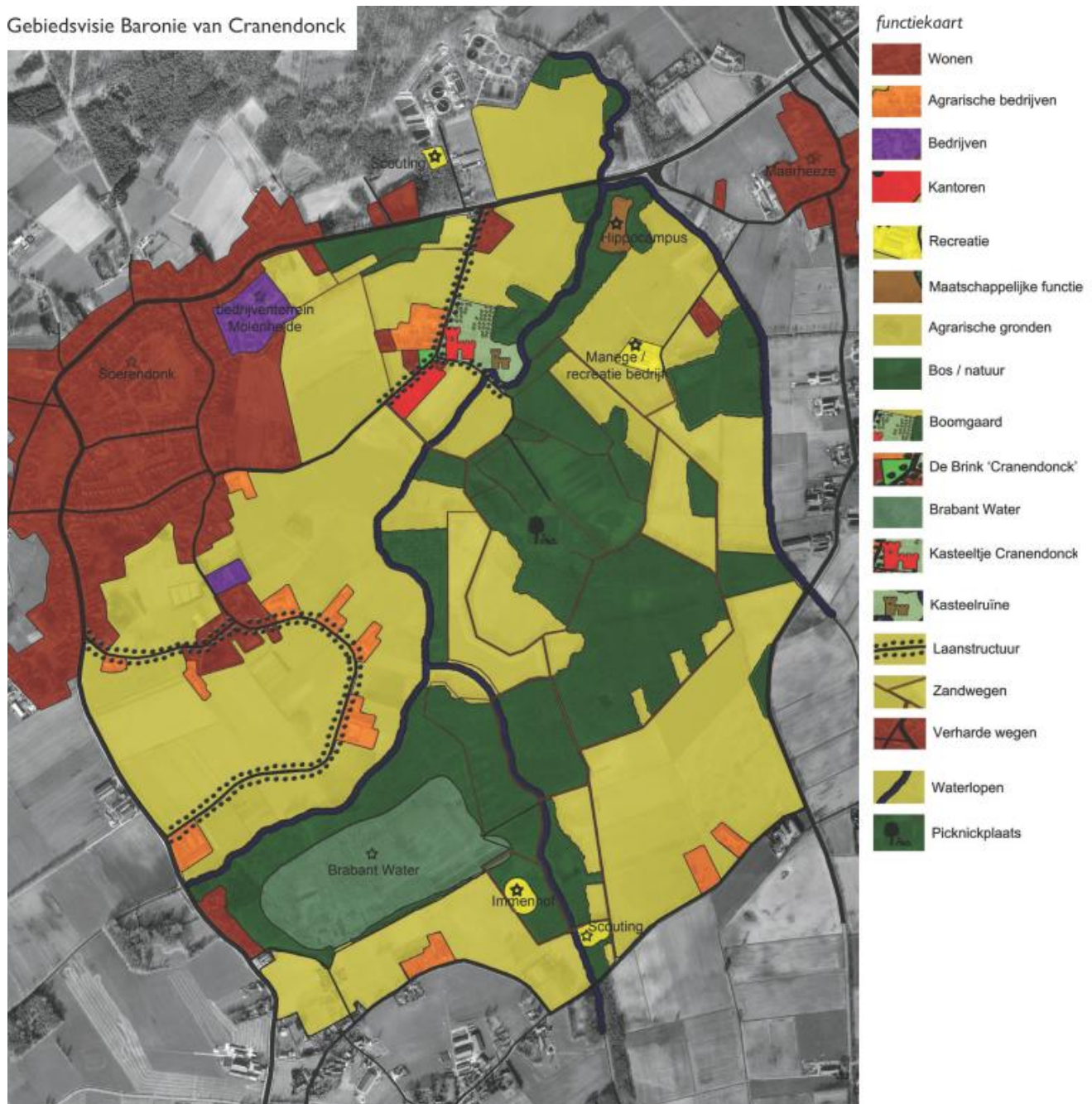
Binnen het plangebied zijn een aantal woningen gelegen, te weten:

- De woning gelegen aan de Van Schoonvorstlaan 2.
- De woningen gelegen aan de Van Egmondlaan 6 en 8.
- De woningen gelegen aan Cranendonck 2, 7, 8 en 9.

Aan Cranendonck 10 – 12 zijn gebouwen gelegen die door de jaren heen voor diverse doeleinden zijn gebruikt. In zijn laatste functie was hier het voormalige Praktijkcentrum Cranendonck, beter bekend als de proefboerderij van de universiteit van Wageningen, gevestigd. Het gebruik van deze proefboerderij is in 2012 beëindigd en sindsdien staan de bedrijfsgebouwen, inclusief de twee bedrijfswoningen (stallen en een oude langgevelboerderij) leeg.

Aan de overzijde van de weg, ter plaatse van Cranendonck 3 en 4, is het voormalige gemeentehuis van de gemeente Maarheeze gelegen. Thans is deze locatie weer in gebruik als zijnde gemeentehuis van de gemeente Cranendonck. Cranendonck 1, het kasteeltje Cranendonck, is in gebruik als trouwlocatie.

Afbeelding 14: Functiekaart gebiedsvisie "Baronie van Cranendonck" vastgesteld op 25 september 2012.  
(Bron: Gebiedsvisie Hof van Cranendonck).



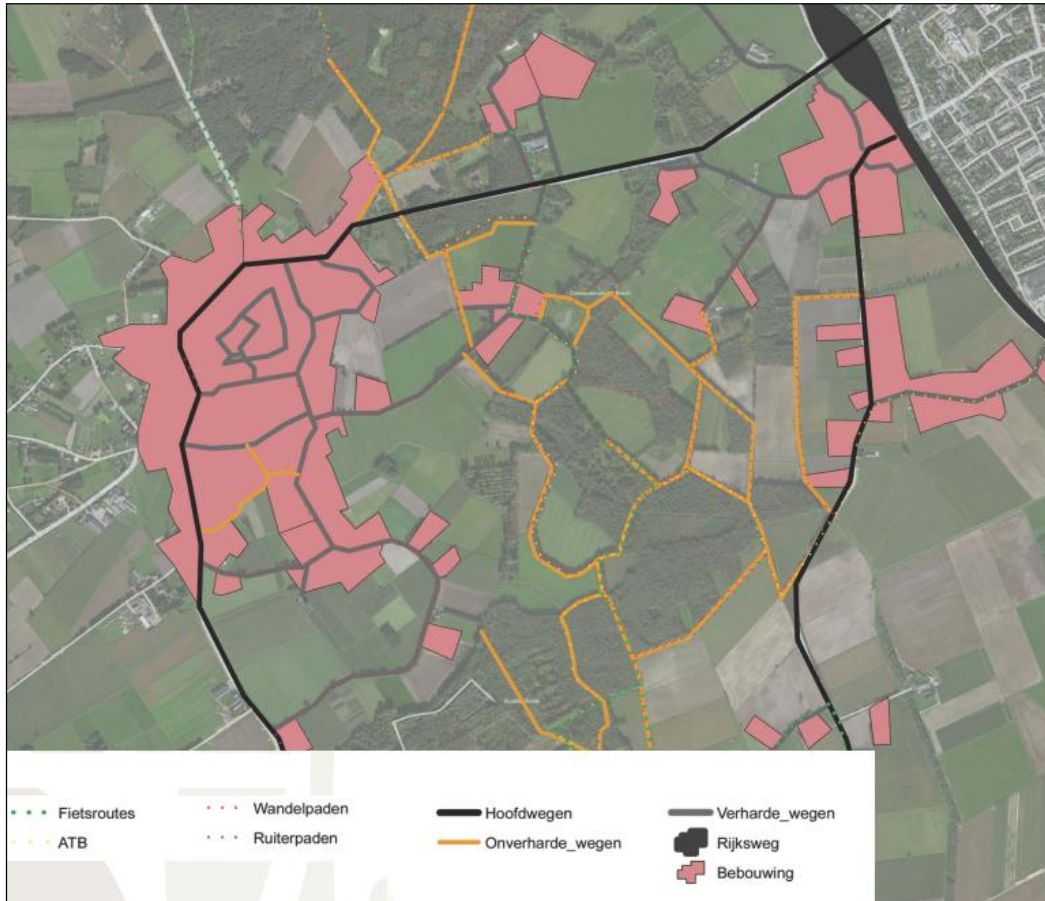
Aan de westpunt grenst het plangebied aan het bedrijventerrein 'Molenheide', dat een oppervlakte heeft van circa 5 hectare en voorziet in de lokale behoefte aan bedrijfsruimte voor de kernen Soerendonk en Gastel. De aanwezige bedrijvigheid is divers van schaal en functie en is maximaal ingedeeld in milieucategorie 3.2.

### 2.2.3 Infrastructuur

De Molenheide / De Kleine Bruggen vormen als gebiedsontsluitingswegen een belangrijk onderdeel van de wegenstructuur in en rondom het plangebied. De Molenheide gaat over op de Kleine Bruggen, die Soerendonk verbindt met Maarheeze en de Rijksweg A2 (afbeelding 15).

De Van Sevenbornlaan en de Van Schoonvorstlaan zijn erftoegangswegen welke de Cranendonck verbinden met respectievelijk de kern van Soerendonck en de Molenheide.

*Afbeelding 15: Bestaande infrastructuur van en naar het plangebied en de omgeving. (Bron: Niek Roozen).*



Het plangebied wordt in de huidige situatie verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal onverharde wegen. De wegen maken onderdeel uit van de recreatieve routes, die samenkomen in het plangebied. Dit geldt tevens voor diverse fietsroutes, wandelpaden, ruiterspaden en ATB-routes welke de 'Brink' Cranendonck aandoen of van waaruit de routes starten (afbeeldingen 16 en 17). Het plangebied vormt hierbij de poort tot de verkenning van de omgeving.

De aanwezigheid van de onverharde wegen draagt bij aan de karakteristiek en de identiteit van het gebied. De meeste wegen van vroeger zijn bewaard gebleven en kennen nog steeds dezelfde functie. Enkele wegen zijn door de tijd heen buiten gebruik geraakt en verdwenen. Dit betreft vooral de wegen en paden die ontstaan zijn gedurende de ruilverkaveling ten behoeve van de bereikbaarheid van de versnipperde perceeltjes.



Afbeelding 16: Bestaande wandelstructuren plangebied en omgeving. (Bron: Roozen).



Afbeelding 17: Bestaande fietsstructuren plangebied en omgeving. (Bron: Roozen).



### 2.2.4 Conclusie

Kenmerkend voor Cranendonck is het 19<sup>e</sup>-eeuws cultuurlandschap dat hier ontstaan is, waarbij bebouwing, landschap en landschapsgebruik een duidelijke samenhang en eenheid vertonen en de ruimtelijke en functionele context van het plangebied bepalen. Deze zijn samen te vatten op een tweetal niveaus, in structuren die de robuustheid van een netwerk vormgeven en afzonderlijke landschappelijke elementen die diversiteit en variatie aanbrengen in het landschap (afbeelding 18).

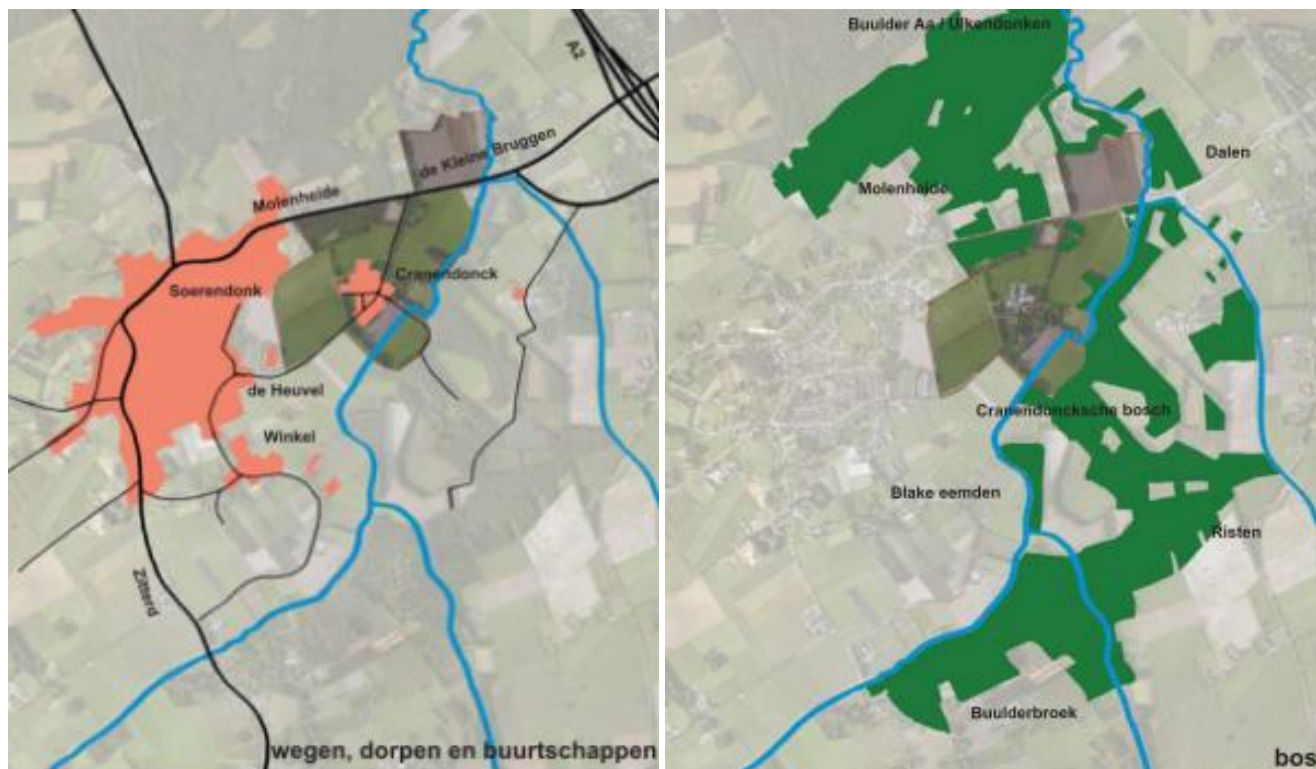
#### Structuur

- Dorpskernen en bebouwingsconcentraties, ontstaan en gegroeid op de hogere gronden.
- Aaneengesloten boscomplexen, welke voor een groot deel onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.
- Beekdal van de Buulder Aa, Weergraaf en Boschloop met de bijbehorende ecologische zone.

#### Kleinschalige landschappelijke elementen

- Lanen.
- Singels / houtwallen (percelen).
- Bosjes.
- Boomgaard.

Afbeelding 18: Huidige structuren plangebied (Bron: Roozen).



De historische karakteristiek van het gebied, bestaande uit ruimtelijke structuren, (cultuur-) landschappelijke elementen, bebouwingsclusters en bebouwingselementen vormen de basis voor de stedenbouwkundige onderlegger. In diverse (beleids)documenten is deze waardevolle, samenhangende karakteristiek beschreven. De in het gebied gewenste recreatieve ontwikkeling zal een duurzame bijdrage moeten leveren aan de versterking van deze waardevolle karakteristiek en de beleving daarvan. De stedenbouwkundige onderlegger vormt hiervan de ruimtelijke vertaling.



## 2.3 Relatie met de omgeving

### 2.3.1 GrensPark Kempen Broek

Op de grens van Belgisch en Nederlands Limburg en Noord-Brabant ligt Kempen~Broek, een GrensPark dat in zijn omvang uniek is voor Vlaanderen en Nederland. Het strekt zich uit over de gemeenten Cranendonck, Weert, Bocholt, Bree, Kinrooi en Maaseik.

Kempen~Broek ligt in de zogenaamde Vlake van Bocholt aan de noordostrand van het Kempens Plateau. Verschillende beken vloeien hier van het plateau samen in de vlakte waardoor een nat en moerassig gebied ontstond. Een aantal hoger gelegen, droge zandruggen steekt hier boven uit. Omwonenden van het Broek ontgonnen de meer toegankelijke randzones voor hun levensonderhoud. Gevolg: een gevarieerd landschap dat nat afwisselt met droog, open met gesloten, natuur met cultuur. De natuurgebieden Weerter- en Buulderbergen alsmede het Ringselven maken onderdeel uit van Grenspark Kempen Broek.

#### **Grenzeloze belevenis**

Bezoekers kunnen heel wat beleven in Kempen~Broek. Wandelaars, fietsers, ruiters, menners en mountainbikers kunnen via bewegwijzerde routes op hun eigen tempo genieten van het landschap, de natuur, de cultuurelementen en de rust. Kempen~Broek is bij natuurliefhebbers gekend om zijn zeldzame planten en dieren.

#### **Relatie met 'Hof van Cranendonck'**

Bij de bepaling van de begrenzing van het GrensPark Kempen~Broek is de locatie van 'Hof van Cranendonck' opgenomen als toekomstige recreatieve poort. Hiermee wordt de noordkant van het GrensPark ontsloten. Daarnaast sluit het 'Hof van Cranendonck' aan bij een grensoverschrijdend landschap en biedt het de mogelijkheid om ook met projecten aan te sluiten op een bestaand en erkend INTERREG programma. Het INTERREG is een Europees programma dat zich inzet voor grensvervaging in Europa. INTERREG, probeert middels een subsidie de samenwerking te bevorderen tussen regionale gebieden in verschillende landen. De organisatie heeft als doel de economische en cohesie in de hele EU versterken.

### 2.3.2 Transnationaal Landschap De Groote Heide

Het Transnationaal Landschap De Groote Heide is een initiatief van de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck aan Nederlandse zijde en Neerpelt en Hamont-Achel aan Belgische zijde. Dit gebied staat in relatie met het Natura 2000 gebied Plateaux de Groote Heide. Het doel is het gezamenlijke grondgebied herkenbaar en beleefbaar op de kaart te zetten. Het gebied heeft de potentie om een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat te zijn in de Brainport regio, met een eigen identiteit. Dat is dan ook de ambitie van de vijf gemeenten voor 2025.

#### **Aanleiding**

Om de ambitie te kunnen verwezenlijken is besloten de toeristische en recreatieve mogelijkheden in het gezamenlijke grensgebied beter te gaan benutten. Dit was in 2011 voor de Nederlandse gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende, Cranendonck en de Belgische gemeenten Neerpelt en Hamont-Achel de motivatie om intensiever te gaan samenwerken. Het gezamenlijke initiatief kreeg de naam Transnationaal Landschap De Groote Heide. In essentie bleek het de vijf gemeenten te gaan om het vergroten van de leefbaarheid van het gebied op alle mogelijke domeinen (zowel economisch als sociaal-cultureel). Dit betekent dat de benodigde samenwerking verder gaat dan het thema toerisme en recreatie.

Op 27 maart 2012 hebben de vijf colleges samen geconcludeerd door te pakken en concreet tot uitvoering te komen. Op 26 september 2012 is er een intentieovereenkomst

tussen de vijf gemeenten ondertekend, waarin de ambitie is bevestigd om de potentie van het Transnationaal Landschap de Groote Heide verder te ontwikkelen.

***Relatie met 'Hof van Cranendonck'***

In het kader van het benoemen van mogelijke recreatieve poorten voor de Groote Heide, is het 'Hof van Cranendonck' opgenomen. Niet alleen als recreatieve poort voor de Groote Heide, maar ook als locatie waarmee de doelen tastbaar gemaakt kunnen worden voor de recreant. De ambitie is ook om het Transnationaal Landschap De Groote Heide te ontwikkelen tot een volwaardig INTERREG gebied met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma, waarin projecten ingebracht kunnen worden die de gezamenlijke visie en ambitie kunnen realiseren.

### **2.3.3 Conclusie**

Het bestemmingsplangebied 'Hof van Cranendonck' wordt hiermee een dubbele recreatieve poort voor twee gebieden. Ten zuidoosten als recreatieve poort voor het GrensPark Kempen~Broek en ten westen als recreatieve poort voor het Transnationaal Landschap De Groote Heide.

### 3 Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de visie bij de ontwikkeling van 'Hof van Cranendonck'. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de gebiedsvisie Baronie van Cranendonck van de gemeente. Nadat de uitgangspunten van de gebiedsvisie aan bod zijn gekomen wordt ingegaan op de visie van Hof van Cranendonck op het landschap én op het gebouwencomplex. Tenslotte wordt in voorliggend hoofdstuk nader ingegaan op enkele relevante verkeerskundige structuren in het gebied.

#### 3.1 Visie

Met het thema 'Terug in de tijd' wenst De Raekt Vastgoed BV een toeristisch recreatieve ontwikkeling, genaamd 'Hof van Cranendonck', te realiseren in Cranendonck. Deze ontwikkeling gaat uit van een gebouwencomplex in een historische setting, waarin het rijke Brabantse verleden zichtbaar wordt gemaakt. Het is een particulier initiatief op de locatie van de proefboerderij.

*Afbeelding 19: Impressie huidige situatie (Bron: De Raekt Vastgoed BV.)*



De ontwikkeling van het gebouwencomplex 'Hof van Cranendonck' vormt tevens de inspiratie voor het herinrichten van het bestaande landschap waarin het 'Hof van Cranendonck' zal worden gerealiseerd. Het verhaal van de locatie, de rijke historie van heren, ridders, graven en boeren zal hiermee worden versterkt.

### 3.1.1 Gebiedsvisie

Het plangebied maakt deel uit van de Baronie van Cranendonck, welke gekenmerkt wordt door een bijzondere samenhang tussen landbouw, natuur en cultuur. Tegen de achtergrond van toenemende leegstand en het vrijkomen van de gronden van de proefboerderij heeft de gemeente in 2012 de geactualiseerde Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck vastgesteld. Deze bevat een als ambitie geformuleerde visie op de toekomst, gericht op het duurzaam waarborgen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de kernkwaliteiten:

- Cultuurhistorie
- Natuur
- Agrarisch landschap

Binnen voorliggend initiatief dienen bestaande cultuurhistorische waarden te worden behouden, versterkt en benut.

Verder moet de relatie tussen natuur, cultuurhistorisch landschap en landbouw worden versterkt en dient te worden voorzien in de aanleg van een landschapspark, waarvan de inrichting is gebaseerd op de structuur van het landschap uit de periode 1830-1900. In deze ambitie vormt het plan Hof van Cranendonck als toeristisch-recreatieve functie de drager voor de nagestreefde kwaliteitsimpuls en het duurzaam beheer daarvan. Van deze recreatieve invulling wordt in de gebiedsvisie verlangd dat zij op passende wijze aansluiting vindt bij de cultuurhistorische, natuurlijke en agrarische uitstraling van de Baronie van Cranendonck.

#### **Cultuurhistorie en landschap.**

Hof van Cranendonck wordt ingebed in een cultuurlandschap dat vanaf de dertiende eeuw vanuit kasteel Cranendonck is ontwikkeld. Ondanks het feit dat het kasteel reeds lang geleden verloren is gegaan en het cultuurlandschap inmiddels ook vanuit andere impulsen, zoals ruilverkaveling, is gevormd, kent het plangebied nog samenhangende getuigen van de oorspronkelijke gebiedsontwikkeling. Daartoe behoren de meanderende Buulder Aa, sporen van de voormalige pachthoeves en de historische wegenstructuur in de vorm van de Van Schoonvorstlaan, de Van Sevenbornlaan en de Van Hornelaan. Het vroegere gemeentehuis Cranendonck 1 vertegenwoordigt de hoofdhoeve die op deze plek bij het kasteel stond, en is tevens het hart van de huidige bebouwingskern bij de brink van Cranendonck.

Een verantwoorde inbedding in dit gevoelige gebied vergt dat de omgeving van Hof van Cranendonck nadrukkelijk in de opgave wordt betrokken. Belangrijk is dat het plan landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch zodanig op bestaande cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden reageert, dat op deze geen inbreuk wordt gedaan en dat het nieuwe als een logische en passende volgende ontwikkeling in het cultuurhistorisch gelaagde landschap kan worden ervaren. Bestaande cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden zijn daarbij zowel richtinggevende kaders als bronnen van inspiratie.

#### **Genius loci**

Bijzondere aandacht verdient de relatie van Hof van Cranendonck tot de genius loci van het gebied, namelijk de kasteellocatie. Deze bestaat uit het voormalige gemeentehuis, dat gebouwd is op de plek van de Cranendonckse Hoef, de kasteelvisualisatie en de landschapstuin tussen beide. Hof van Cranendonck wordt zodanig opgezet dat de kasteellocatie als navel van de gebiedsontwikkeling ervaarbaar blijft. In het ontwerp is nadrukkelijk aandacht besteed aan de relatie tussen beide kasteellocaties.

#### **Gebiedskarakteristieken**

Een belangrijke gebiedskarakteristiek is dat de bebouwingskern rond het vroegere gemeentehuis in het open landschap ligt, los van Soerendonk. Met de gemeente Cranendonck is besproken dat de huidige kasteellocatie en Hof van Cranendonck tezamen, alsmede hun bijbehorende voorzieningen, omgeven zullen blijven door cultuurlandschap en dus op afstand van Soerendonk zullen blijven. Een passende inbedding van Hof van Cranendonck vergt dat ook anderszins naar gebiedskarakteristieken wordt geluisterd. Vandaar dat de stedenbouwkundige onderlegger erin voorziet dat het gebouwencomplex de lange horizontale lijnen van het



landschap oppakt. De inbedding van het gebouwencomplex in het landschap wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

### 3.1.2 Visie op het landschap

Tussen de dorpskernen Soerendonck, Budel en Maarheeze ligt het gebied Hof van Cranendonck (68 ha), een kleinschalig en cultuurhistorisch waardevol landschap, onderdeel van het landschap Baronie Cranendonck. Kenmerkend is de loop van de Bulder Aa, aaneengesloten boscomplexen en kleinschalige landschappelijke elementen. Er is een samenhang tussen landbouw, natuur en cultuur. De aanwezigheid van het Kasteeltje Cranendonck en het voormalige kasteelterrein geven het gebied extra allure.

#### *Het landschap*

De ontwikkeling van het gebied hangt nauw samen met de opbouw van de ondergrond en de waterhuishouding. Het is onderdeel van een dekzandlandschap en wordt gevormd door hogere gronden tussen Soerendonck en Cranendonck en lagere delen langs de beek de Bulder Aa. Cranendonck zelf ligt op de overgang van het beekdal en de hogere dekzandgronden. Kenmerkend voor Cranendonck zijn het voormalig kasteelterrein, landhuis Cranendonck, en enkele klinkerwegen met laanbeplanting die een onderdeel zijn van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van het landschap, en de brink en de proefboerderij welke behoren bij het negentiende-eeuwse cultuurlandschap (Afbeelding 20).

*Afbeelding 20: Historische opbouw landschap ten opzichte van huidige situatie (Bron: Roozen)*



Het voorheen kleinschalig cultuurlandschap in het gebied is door verschillende ruilverkavelingen grootschaliger geworden. Karakteristieke onderdelen bestaande uit singels, houtwallen en enkele wegen zijn verdwenen. De Buulder Aa, voorheen een sterk meanderende beek, is over grote lengtes rechtgetrokken en gekanaliseerd (steile taluds) om het water zo snel mogelijk af te voeren. De beek is in de huidige situatie behoorlijk geïsoleerd van de omliggende omgeving.

#### *Cultuurhistorie*

Het landgoed Cranendonck en de beboste delen van het beekdal van de Buulder Aa zijn aangegeven als historische groenstructuur. Het voormalige kasteelterrein met restanten van de fundering van het kasteel is tevens aangegeven als archeologisch monument. Enkele oude klinkerwegen met laanbeplanting hebben een zeer hoge historische geografische waarde en zijn daarom ook opgenomen als historische groenstructuur. Binnen het aangegeven gebied komen oude bouwlanden voor met onregelmatige blokvormige verkaveling. Het zijn vooral kleine open ruimtes die onderling gescheiden zijn door singels en wegen (met laanbeplanting). Enkele akkers zijn door ophoging bol komen te liggen.

#### *Visie*

In de huidige situatie valt op dat rondom Cranendonck het landschap bestaat uit enkele nagenoeg even grote open ruimtes die in gebruik zijn als agrarische akkers met hoog opgaande gewassen. De verschillen tussen de hogere en lagere gronden, een besloten en een meer open landschap, welke in het verleden zichtbaar waren door verschil in gebruik, zijn verdwenen. De visie op het landschap is uitgewerkt in een separaat document dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

Inzet voor de visie is het versterken van het contrast tussen het besloten landschap op de hogere gronden en het open landschap in het beekdal van de Buulder Aa. Het doel van de visie is:

Versterken van de belevingswaarde van het landschap:

- Door twee sterke landschapstypen te ontwikkelen, te weten:
  - open beekdallandschap Buulder Aa
  - kleinschalig cultuurlandschap
- Versterken van de natuur:
  - intensiveren van de natte natuur
  - het ontwikkelen van een structuur van singels en houtwallen.

#### ***Versterken van de belevingswaarde van het landschap***

##### *Open beekdallandschap Buulder Aa*

Voor het gehele beekdal wordt voorgesteld om de huidige situatie van grote open ruimtes te behouden en waar mogelijk te versterken. Hiervoor is het voorstel om de bestaande boomgaard rondom Kasteel Cranendonck te verwijderen. De herplant van de boomgaard is opgenomen in het compensatieplan. De bestaande singel achter Cranendonck 3-4 komt te vervallen door de uitwerking van het hermeanderen van de Buulder Aa volgens de oude loop van de beek (afbeelding 21).

##### *Kleinschalig cultuurlandschap*

Voor de hogere gronden die in het gedeelte tussen Cranendonck en Soerendonck liggen, voornamelijk cultuurlandschap, zal het herstellen van het kleinschalige besloten landschap centraal staan. Hiervoor is de situatie van 1830-1900 als onderlegger gebruikt. Deze periode laat een verkaveling van het gebied zien die vrij lang constant is geweest en een goede weergave is van het negentiende – eeuwse cultuurlandschap. Verdwenen singels, lanen en wegen worden hersteld (afbeelding 21).

Afbeelding 21: Plangebied Hof van Cranendonck, raamwerk 'kleinschalig cultuurlandschap' en 'open beekdal landschap' (Bron: Visie op het landschap, Roozen)



### Versterken van de natuur

#### Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied en langs de Buulder Aa vinden we een variatie aan bos, grasland en akkers. Een gedeelte van de bossen ligt op de hogere gronden en behoort bij de drogere boscomplexen: gemengde bos en naaldbos. Langs de Buulder Aa, in het beekdal, vinden we beek begeleidend broekbos met onder andere populieren, wilg en elzen. Door de aanwezige natuur en landschappelijke waarden vormen zij een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Om de droge en natte bosgebieden met elkaar te verbinden zal versnippering van gebieden moeten worden verminderd. Door kleinschaligheid terug te brengen in het gebied kunnen de verbindingen tussen de verschillende bosgebieden gerealiseerd worden, bijvoorbeeld door singels/houtwallen en het toepassen van bloemrijke akkerranden.

#### Ecologische Verbindingszone

De Buulder Aa vormt samen met De Weergraaf en de Boschloop een natte ecologische verbindingszone tussen de natuurepaleis Buulderbroek, Cranendonckse bos en Ulkedonken. Deze natuurepaleis vormen een onderdeel van de Ecologische

Hoofdstructuur en omvatten een natuurlijk gebied dat afhankelijk is van grondwater. Door de verschillende natte natuurparels te verbinden middels de zones langs de beek wordt de migratie van dieren en planten tussen de natte natuurparels mogelijk te maken.

#### *Groenblauwe mantel gebied*

De hierboven beschreven onderdelen binnen de EHS en EVS vormen te samen een gedeelte van de groenblauwe structuur, bestaande uit een kerngebied groenblauw en de groenblauwe mantel: een robuust natuur – en watersysteem binnen de provincie. Dit betekent dat binnen het gebied van Hof van Cranendonck de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het watersysteem van de Buulder Aa. De gedeelten die binnen het kerngebied groenblauw vallen zijn het boscomplex van de Molenheide en de zone rondom de Buulder Aa. De akkers aan de noordzijde van het gebied vallen binnen de groenblauwe mantel. Dit betekent dat de ontwikkeling binnen de genoemde gebieden gericht is op behoud en versterken van de natuur- en watersystemen en het landschap.

Een belangrijke ingreep is het herstel van de verbinding tussen het omliggende landschap en de beek. De hermeandering van de beek, aanpassing profiel beek, inrichting van stepping-stones langs de beek en aanleg van vispassages ter hoogte van de stuwen in de beek gaan invulling geven aan het herstel van de verbinding. De hermeander van de Buulder AA maakt onderdeel uit van de compensatie. Een nadere beschrijving is opgenomen in het compensatieplan. Het compensatieplan is opgenomen in bijlage 19

#### **Bouwstenen**

Het gebied heeft een rijke historie met een eigen kwaliteit. Deze kwaliteiten zijn te danken aan de cultuurhistorie, de natuur en het agrarisch landschap. Ondanks de aanwezige kwaliteiten heeft het gebied een versterking van de structuur nodig, een ruimtelijke kwaliteit die het gebied op een hoger niveau brengt. Voor de visie op de ontwikkeling van het gebied van Hof van Cranendonck is aan de hand van enkele bouwstenen inzichtelijk gemaakt hoe de ontwikkeling vorm gegeven wordt.

#### *Bouwsteen EVZ versterken.*

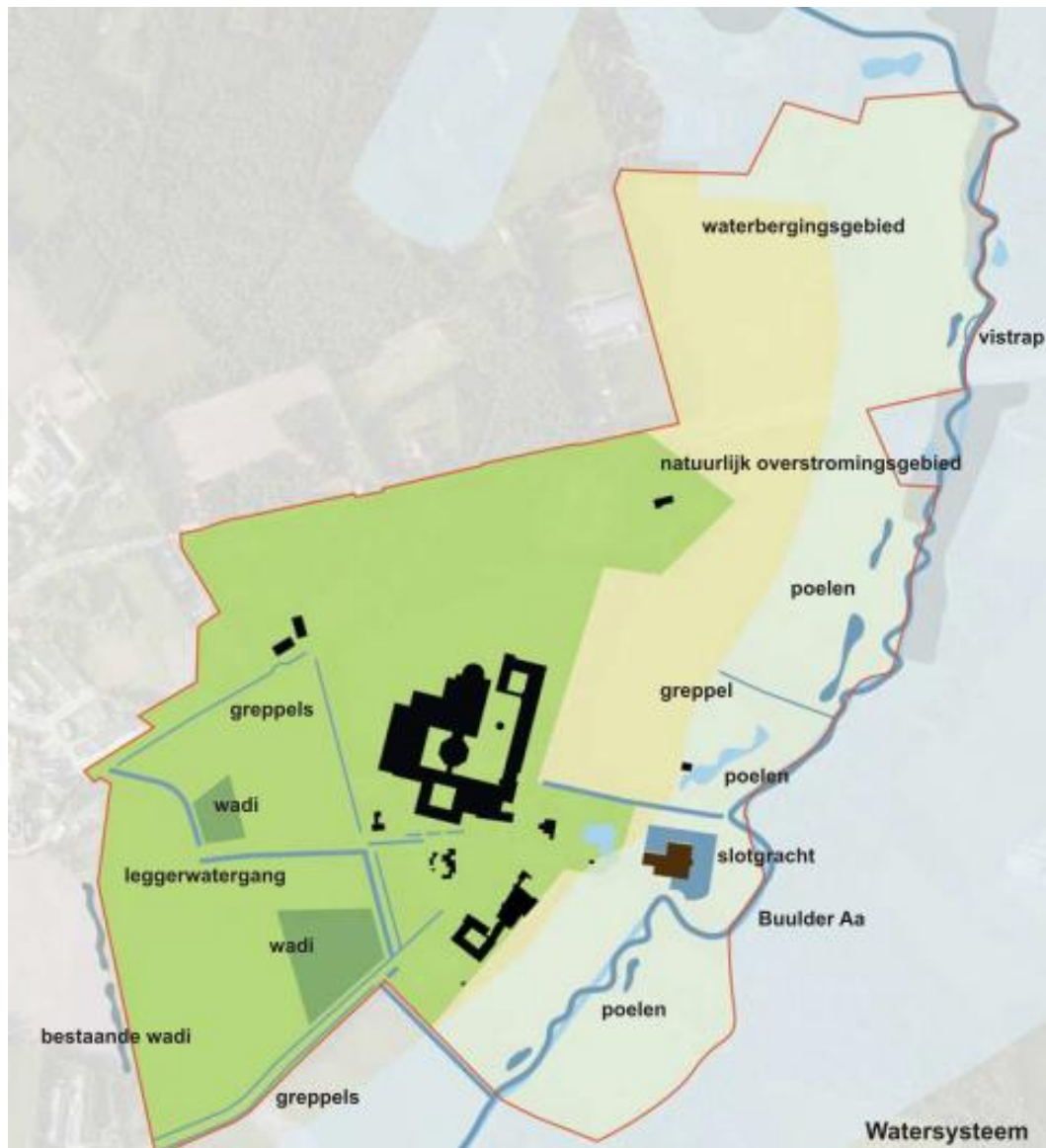
Om de ecologische waarde voor de Buulder Aa te verhogen wordt het natuurlijke karakter van de beek teruggebracht middels een hermeandering. Hierbij wordt gedacht aan een natuurlijk beekprofiel met variaties in taluds, stroomsnelheden en waterdieptes, waarvoor de oude loop van de Buulder Aa als uitgangspunt is genomen (afbeelding 22). Daarbij zal de beek op enkele plekken ook meer in het open landschap komen te liggen. Een nadere invulling van de hermeandering is opgenomen, in het waterhuishoudkundigeplan in bijlage 15

Als onderdeel van de natte ecologische verbindingszone worden langs de de Buulder Aa enkele poelen aangelegd. Het Waterschap De Dommel heeft in het noordelijke gedeelte van de Buulder Aa (tracé tussen Kleine Bruggen en Renheide) al een herinrichtingvoorstel opgesteld, waarin hermeanderen van de beek, aanleg vistrap en aanleg van enkele poelen is uitgewerkt. Met als doel het creëren van een leefgebied voor flora en fauna. Het voorstel voor het gedeelte binnen Baronie Cranendonck is een versterking van de natte ecologische verbindingszone en zorgt voor herstel van de verbinding tussen de Buulder Aa en het omliggende landschap.

#### *Bouwsteen EHS versterken.*

Tegen de dorpsrand van Soerendonk, in de splitsing van paden, wordt een nieuw bosperceel ingericht, dat met de structuur van singels/houtwallen een prachtige overgang vormt naar de bebouwde rand van Soerendonk. Het huidige bosgebied tegen de Molenheide is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het vormt een koppeling naar de bossen van de Molenheide in noordelijke richting en is onderdeel van de droge bostypes (droge natuur). De genoemde bospercelen en de kleinschalige groenstructuur van lanen en singels verwezenlijken een ecologische verbinding met het Cranendonckse bos (afbeelding 23).

Afbeelding 22: Voorstel watersysteem (bron: Visie op het landschap, Roozen).





Afbeelding 23: Voorstel versterken EHS (Bron: Visie op het landschap, Roozen).



#### **Bouwsteen ruimtelijke structuur**

##### *Open beekdallandschap Buulder Aa*

Voor het gehele beekdal is het vanuit de ruimtelijke structuur wenselijk om de huidige situatie van grote open ruimtes te behouden en waar mogelijk te versterken. De hermeandering van de Buulder AA zoals reeds eerder besproken alsmede de aanleg van poelen draagt hier aan bij. De hermeandering van de Buulder AA heeft tot gevolg dat de bestaande boomgaard rondom Kasteel Cranendonck wordt verwijderd en dat de bestaande singel achter Cranendonck 3-4 komt te vervallen. In het compensatieplan wordt hier aandacht aan besteed. Het Kasteeltje Cranendonck en het voormalige kasteelterrein worden door een systeem van voetpaden ontsloten.

##### *Kleinschalig cultuurlandschap*

De voormalige verbinding tussen Soerendonck en Cranendonck wordt gerealiseerd. In het verlengde van de van Egmondlaan wordt de voormalige eikenlaan hersteld. De entree naar het Hof van Cranendonck zal als een monumentale oprijlaan worden vormgegeven. De nieuwe lanen vormen samen met de bestaande lanen het raamwerk van het cultuurlandschap. Binnen het raamwerk worden de verschillende kleine kavels vormgegeven door singels/houtwallen. Hierdoor ontstaat een reeks van open ruimtes of

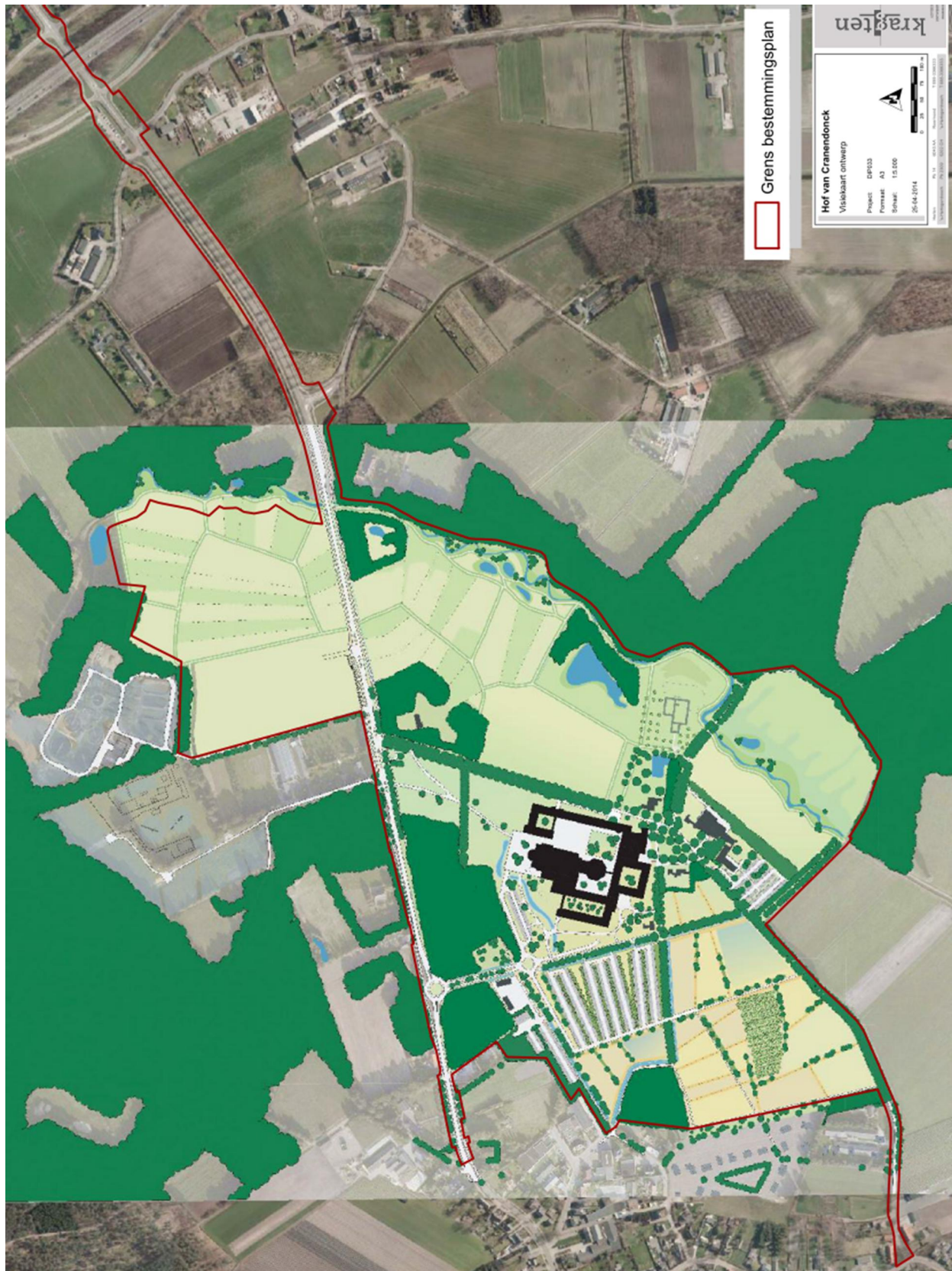
'groene kamers', variërend van grootte. Het gebouwencomplex is zelf geplaatst in haar eigen groene kamer op het grensvlak van de twee landschapstypen en profiteert daarmee van beide: de intimiteit van de groene kamers versus het uitzicht richting de beek.

#### *Bouwsteen gebruik*

Binnen de genoemde verkavelingsstructuur wordt het parkeerterrein voor Hof van Cranendonck opgenomen. Middels een inrichting als 'boomgaard' vormt dit parkeerterrein een invulling van een van de groene ruimtes. De overige gedeelten van de besloten groene ruimtes worden gebruikt als akkers met historische groenten, weides en boomgaarden. De open ruimtes in het beekdal worden ingericht als grasland voor beweiding en geven mogelijkheden voor evenementen (gekoppeld aan het Hof van Cranendonck).

Bureau Roozen heeft bovengenoemde aspecten uitgewerkt in een inrichtingsschets voor het plangebied (Afbeelding 24). In paragraaf 3.2 is vervolgens op basis van de verschillende ontwikkelingen in het plangebied een onderverdeling gemaakt in deelgebieden.

Afbeelding 24: Visie landschapspark (bron: Roozen).





### 3.2 Plangebied

De inrichtingsschets (afbeelding 25) is onderverdeeld in 22 deelgebieden. De onderverdeling in deelgebieden is gebaseerd op de huidige danwel beoogde functie van het betreffende gebied (afbeelding 26).

*Afbeelding 25: Stedenbouwkundige configuratie Hof van Cranendonck en landschapspark (Bron: Niek Roozen bv, bewerking Kragten).*



In onderstaande tabel (tabel 3) staat per deelgebied omschreven wat de huidige danwel toekomstige functie van het gebied is. Zoals al eerder in paragraaf 1.4 is aangegeven zal voor een aantal deelgebieden de vigerende bestemming worden overgenomen.

Tabel 3: Omschrijving deelgebieden bestemmingsplan 'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'

| Omschrijving deelgebieden bestemmingsplan<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                          | Naam deelgebied                                                      | Huidige functie                                                                                                                      | Beoogde functie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Deelgebied 1                                                                        | Gebouwencomplex Hof van Cranendonck.                                 | Agrarische bebouwing Cranendonck 10 -11, locatie voormalige proefboerderij.                                                          | Toekomstig complex 'Hof van Cranendonck'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Deelgebied 2                                                                        | Hotelappartementen.                                                  | Gemeentehuis Cranendonck, Cranendonck 3-4.                                                                                           | In de beoogde situatie worden op deze locatie hotelappartementen gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van hotelappartement zal een vleugel worden aangebouwd.                                                                                                                                                                                    |
| Deelgebied 3                                                                        | Kasteeltje Cranendonck.                                              | Kasteeltje Cranendonck, Cranendonck 1, is in de huidige situatie in gebruik als trouwlocatie met een beperkt aantal parkeerplaatsen. | Kasteeltje Cranendonck blijft in de toekomst bestaan als trouwlocatie. Tevens zijn op deze locatie vormen van horeca 1 t/m 4, zoals beschreven in de planregels behorende bij voorliggend bestemmingsplan, toegestaan.                                                                                                                                  |
| Deelgebied 4                                                                        | Tiendschuren                                                         | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                     | De toekomstige bebouwing is gericht op opslag van materieel voor het landschapspark, stalling van taxi's en bussen en de stroomvoorziening van het complex..                                                                                                                                                                                            |
| Deelgebied 5A                                                                       | Parkeerplaatsen bezoekers                                            | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                     | In de toekomst worden gronden bestemd voor parkeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Deelgebied 5B                                                                       | Entreegebied.                                                        | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                     | Dit gebied vormt de entree zone van het complex. Naast wandelpaden komt hier de entree naar de parkeerkelder, de entree voor gasten welke per bus arriveren. Ook worden in dit gebied een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd voor mindervaliden.                                                                                                       |
| Deelgebied 6                                                                        | Parkeervoorziening voor personeel en voor bussen.                    | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                     | In de toekomst worden gronden bestemd voor parkeren van bussen en parkeren voor personeel.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Deelgebied 7                                                                        | Parkeervoorziening voor hotelappartementen en kasteeltje Cranendonck | In de huidige situatie zijn gronden bestemd ten behoeve van parkeren van het gemeentehuis en kasteeltje Cranendonck.                 | In de toekomst blijft deze parkeerfunctie gehandhaafd, ten behoeve van de hotelappartementen en kasteeltje Cranendonck.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Deelgebied 8                                                                        | Landschapspark / kleinschalig cultuurlandschap                       | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                     | Landschapspark dat qua uitstraling en inrichting aansluit bij het kleinschalig cultuurlandschap.<br><br>Binnen het toekomstige landschapspark is er onder andere ruimte voor; fiets- en wandelpaden, akkers voor vergeten groenten waterberging en een waterloop. Tevens zullen in het landschapspark ook educatieve voorzieningen worden gerealiseerd. |
| Deelgebied                                                                          | Ruïne kasteel.                                                       | In de huidige situatie                                                                                                               | In de toekomst zal voor de kasteelruime                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| Omschrijving deelgebieden bestemmingsplan<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                                                               |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deelgebied                                                                          | Naam deelgebied                                               | Huidige functie                                                                                                                                | Beoogde functie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 9                                                                                   |                                                               | kennen gronden een agrarische bestemming waarbij het archeologisch monument gewaarborgd wordt.                                                 | in de bestaande vorm worden gehandhaafd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Deelgebied 10                                                                       | Landschapspark / open beekdallandschap                        | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                               | Landschapspark dat qua uitstraling en inrichting aansluit bij het Open beekdallandschap de Bulder Aa.<br><br>Binnen het landschapspark is er onder andere ruimte voor; fiets- en wandelpaden en een evenemententerrein. Daarnaast is er beperkt ruimte voor een seizoensgebonden educatieve-recreatieve niet permanente verblijfsvoorziening. |
| Deelgebied 11                                                                       | Argrarisch gebied, open beekdallandschap , overflow parkeren. | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                               | Agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Het gebied wordt ingericht als grasland en geschikt gemaakt voor overflow parkeren. Uitgangspunt is dat het gebied een open en overwegend onverhard karakter krijgt.                                                                                                                                |
| Deelgebied 12                                                                       | Molenheide / De Kleine Bruggen.                               | In de huidige situatie zijn gronden in gebruik als ontsluitingswegen.                                                                          | Behoud bestaande functie. Ten behoeve van de ontwikkeling van Hof van Cranendonck zal een extra ontsluiting worden gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                              |
| Deelgebied 13                                                                       | De Brink, woningen en erftoegangswegen                        | Binnen dit deelgebied zijn de brink, naastgelegen woningen en erftoegangswegen gelegen. ( Van Schoonvorstlaan, Van Egmondlaan, Van Hornelaan). | De brink krijgt bestemming groen welke meer aansluit bij het bestaande karakter van de brink. Verder blijven bestaande functies gehandhaafd.                                                                                                                                                                                                  |
| Deelgebied 14                                                                       | Woning Van Schoonvorstlaan 2.                                 | Het betreft hier de woning gelegen aan de Van Schoonvorstlaan 2.                                                                               | Behoud bestaande functie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Deelgebied 15A                                                                      | Bestaand bos                                                  | Het betreft hier het bos gelegen langs de Molenheide.                                                                                          | De bestaande functies blijven hier gehandhaafd. Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting zal bos worden gekapt. Deze kap wordt binnen het plan gecompenseerd.                                                                                                                                                                                    |
| Deelgebied 15B                                                                      | Te realiseren bos.                                            | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                               | In de toekomst zal hier nieuw bos worden aangeplant.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Deelgebied 16                                                                       | Agrarisch                                                     | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming.                                                                               | Behoud bestaande functie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Deelgebied 17                                                                       | Natuur                                                        | In de huidige situatie kennen gronden een natuur bestemming.                                                                                   | Bestaande EHS blijft in de toekomst gehandhaafd en wordt verder versterkt.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Deelgebied 18                                                                       | Natuur                                                        | In de huidige situatie kennen gronden deels een agrarische en deels een natuur bestemming.                                                     | In de toekomst zal op deze gronden compensatie plaatsvinden voor elders verwijderde ecologische hoofdstructuur (bos).                                                                                                                                                                                                                         |

| Omschrijving deelgebieden bestemmingsplan<br>'Hof van Cranendonck, te Soerendonck'. |                        |                                                                  |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Deelgebied</i>                                                                   | <i>Naam deelgebied</i> | <i>Huidige functie</i>                                           | <i>Beoogde functie</i>                                                                                                                                                |
| <i>Deelgebied 19A</i>                                                               | Agrarisch              | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming. | Behoud bestaande functie.                                                                                                                                             |
| <i>Deelgebied 19B</i>                                                               | Natuur                 | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische gebruik.    | De bestemming zal, vanwege de ligging van gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, wijzigen in de bestemming 'Natuur'. De aanwezige natuur zal worden versterkt. |
| <i>Deelgebied 20</i>                                                                | Argrarisch             | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming. | Behoud bestaande functie.                                                                                                                                             |
| <i>Deelgebied 21</i>                                                                | De Buulder Aa          | In de huidige situatie kennen gronden een agrarische bestemming. | Behoud van bestaande situatie waarbij op een aantal locaties binnen het plangebied een hermeandering zal worden gerealiseerd.                                         |

In paragraaf 3.3 wordt de nadruk gelegd op de ontwikkelingen binnen het gebouwencomplex van 'Hof van Cranendonck' hierbij wordt ook ingegaan op de toekomstige functies van bestaande bebouwing ter plaatse van Cranendonck 1 en 3-4, alsmede de relatie van het complex met het omliggende landschap.

### 3.3 Het 'Hof van Cranendonck'.

Met de ontwikkeling van 'Hof van Cranendonck' is het de uitdrukkelijke wens van de initiatiefnemer om ruim aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De combinatie van de ontwikkeling van 'Hof van Cranendonck' tezamen met een landschapspark draagt daar aan bij.

In hoofdstuk 1 is op hoofdlijnen het programma en concept van het initiatief 'Hof van Cranendonck' nader toegelicht. Voorliggende paragraaf geeft een nadere beschrijving van het initiatief de toekomstige functies van bestaande bebouwing ter plaatse van Cranendonck 1 en 3-4, alsmede de relatie van het complex met het omliggende landschap.

#### 3.3.1 Het initiatief

Het voorgenomen initiatief bestaat uit een gebouwencomplex met binnenplein, een hoofdontsluiting met parkeervoorzieningen en de inrichting van een hoogwaardig landschap en het versterken van natuur (Afbeelding 26). Ook worden waterhuishoudkundige maatregelen genomen om het hemelwater in het plangebied te infiltreren en de Buulder Aa te renatureren. Met de ontwikkeling van Hof van Cranendonck is het de uitdrukkelijke wens van de initiatiefnemer om ruim aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en deze waar nodig te behouden en te versterken. Het ontwerp voor het Hof van Cranendonck speelt in op de cultuurhistorische en landschappelijke randvoorwaarden in het plangebied. De kaders voor de inpassing zijn vastgelegd in een stedenbouwkundige onderlegger. De randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige onderlegger zijn geformuleerd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK is door de raad van de gemeente Cranendonck geïnstalleerd om de kwaliteit van de ontwikkeling vanuit zowel stedenbouwkundig als landschappelijk oogpunt te borgen. Dit team is ook verantwoordelijk voor de welstandstoets. Een nog door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitplan zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

In de volgende paragrafen worden de planonderdelen nader toegelicht:

1. Bebouwing en evenemententerrein.
2. Evenementen en bijzondere activiteiten.
3. Infrastructuur.
4. Natuur- en landschapsontwikkeling.
5. Waterhuishouding en bodem.

Afbeelding 26: Inrichtingsschets Hof van Cranendonck



#### Bebouwing en evenemententerrein

In deze paragraaf wordt de bestaande én te realiseren bebouwing die onderdeel gaat uitmaken van het bebouwingscluster van functies zoals horeca, wellness, verblijfsaccommodaties en voorzieningen met een maatschappelijk dienstverlenend en recreatief karakter: het 'Hof van Cranendonck' beschreven, alsmede de functies die binnen de gebouwen worden vervuld. De bestaande woningen in het plangebied maken geen onderdeel uit van de voorgenomen activiteit en blijven qua functie en bestemming ongewijzigd. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing is het uitgangspunt dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd wordt binnen het bestaande bouwvlak van de proefboerderij.

De Raekt Vastgoed B.V. heeft een programma van eisen opgesteld, waarin de functionele uitgangspunten voor de voorgenomen activiteit zijn beschreven. In het programma van eisen zijn de beoogde activiteiten vastgesteld. Deze activiteiten zijn omgerekend naar bruto vloeroppervlak (BVO's) per functie. De BVO's zijn gehanteerd bij



het bepalen van de milieueffecten. Het programma van eisen is als bijlage 2 opgenomen.

In tabel 4 zijn de toekomstige functies opgenomen voor het:

- Nieuw te realiseren multifunctionele gebouwencomplex met binnenplein.
- Trouwlocatie kasteeltje Cranendonck.
- Herbestemming van de kantoorpanden Cranendonck 3-4 tot hotelappartementen.
- Nieuw te realiseren tiendschuren voor opslag en stalling.

De functies komen voort uit het programma van eisen voor het Hof van Cranendonck dat op 29-09-2013 door de raad is vastgesteld.

Tabel 4: Programma 'Hof van Cranendonck'

| Stedenbouwkundig plan Hof van Cranendonck inclusief metrages |                                                                                                                     |                 |                            |                            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Functie                                                      | Activiteit                                                                                                          | Bouwdeel        | Metrages<br>m <sup>2</sup> | Capaciteit<br>(indicatief) |
| <b>Complex Hof van Cranendonck</b>                           |                                                                                                                     |                 |                            |                            |
| Hotel                                                        | Overnachtingen                                                                                                      | B en C          | 12050                      | 142 kamers                 |
| Restaurant                                                   | Restaurant (Lunch, Diner, Kleine kaart)                                                                             | A               | 900                        | 260 couverts               |
| Pub                                                          | Pub                                                                                                                 | A               | 370                        |                            |
| Kleine feestzaal                                             | Kleine zaal, Huwelijk, kamerorkestje,                                                                               | A               | 300                        | 120 personen               |
| Pannenkoekenrestaurant                                       | Pannenkoekrestaurant ('s- avonds kids-only restaurant)                                                              | A               | 300                        | 60 couverts                |
| Congres vergader en zaalvoorzieningen                        | Congres- / vergader- en zaalvoorziening,                                                                            | D               | 1135                       | 450 personen               |
| Break-out t.b.v. congres                                     | Feesten, marketing etc.                                                                                             | D /E            | 1395                       |                            |
| 'Theater                                                     | Theatervoorstelling, Streekmarkt                                                                                    | E               | 11295                      | 1.100 stoelen              |
| Kleinschalige winkelgallerij                                 | 10-tal ambachtelijke winkeltjes en kapper, in functie van het concept en ondersteunend aan de recreatieve functies. | G               | 495                        | 10 winkels                 |
| Kantoren en ontvangst                                        | Kantoren ten behoeve van exploitatie Hof van Cranendonck.                                                           | G               | 710                        |                            |
| Mini brouwerij                                               | Microbrouwerij in functie van het concept met en zonder rondleiding.                                                | G               | 590                        | < 6.000 hectoliter/jaar    |
| Kiosk en binnenplein                                         | Binnenplein met terras met horecavoorziening<br>Geschikt voor streekmarkt                                           | Binnenplein (H) |                            | 600 stoelen                |
| Terras                                                       |                                                                                                                     |                 |                            |                            |
| Museum                                                       | Streekmuseum over Kempische volkscultuur.                                                                           | F               | 1640                       |                            |
| Wellnes                                                      | Wellness voorzieningen.                                                                                             | D               | 875                        | Ca 45 personen             |

|                                                                 |                                                                     |                           |      |    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|----|
| Kindervoorzieningen                                             | Speelvoorzieningen                                                  | K                         | 300  |    |
| Technische ruimte                                               | Installaties                                                        | Verdeeld over het complex | 6945 |    |
| Parkeren                                                        | Ondergrondse parkeergarage.                                         | C                         | 4775 |    |
| Verkeersruimtes / algemeen ruimtes                              | Verkeersruimtes tussen de verschillende functies                    | Verdeeld over het complex |      |    |
| <b>Gebouwen behorende bij het plan Hof van Cranendonck</b>      |                                                                     |                           |      |    |
| Hotelappartementen                                              | Hotelappartementen                                                  | M                         | 2980 | 12 |
| Trouwlocatie Kasteeltje                                         | Trouwen, Vergaderfaciliteit, Kantoorruimte, Besloten bijeenkomsten. | L                         | 510  |    |
| Tiendschuren opslag landschapspark en stalling taxi's en bussen | Opslag landschapspark en stalling van taxi's en bussen              | N I                       | 530  |    |

#### **Gebouwencomplex met binnenplein (Cranendonck 10-11)**

Uitgangspunt is dat het bouwblok van Hof van Cranendonck gepositioneerd wordt op en direct grenzend aan de oorspronkelijke locatie van het praktijkcentrum Cranendonck in de zone tussen de Van Egmondlaan, Van Schoonvorstlaan en de Molenheide.

De locatiekeuze voor Hof van Cranendonck is bepaald op basis van de huidige, landschappelijke situatie en de reeds aanwezige bebouwing. De cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij aan de straat Cranendonck die onderdeel is van de proefboerderij wordt in het plan geïntegreerd. De overige stallen van de proefboerderij worden gesloopt en op deze locatie zal nieuwbouw plaatsvinden.

Het nieuwe gebouwencomplex is compact vormgegeven en toont zich als een ensemble in het landschap (afbeelding 27). Het plan omvat grotere en kleinere componenten, die gegroepeerd zijn om een centrale langgestrekte binnenplein met verbindingen naar de omliggende wegen en met geraffineerde doorzichten naar het omringende landschap. Het plan kent een bouwcomplex met een nokhoogte van ongeveer 30 meter, die om functionele en organisatorische redenen onder het maaiveld met kelders aan elkaar verbonden zijn. Hier zijn ook de facilitaire voorzieningen ondergebracht. Een parkeergarage geeft directe toegang tot het erboven gelegen complex.

Het complex onderscheidt drie bouwdelen:

- Een hotelcomplex rond twee groene hoven met wellness, restaurant, bars, en kinderspeelgelegenheden gelegen aan en in verbinding met de groene Cranendonck.
- Een complex bestaande uit een theater en een congresfaciliteit, separaat toegankelijk, met vergaderzalen lobby's en feestruimten in het centrum.
- Een lange vleugel voor commerciële en museale doeleinden, gesitueerd aan de oostzijde van het ensemble nagenoeg parallel aan de Van Schoonvorstlaan.

Om functionele en organisatorische redenen zijn de drie bouwdelen onder het maaiveld met elkaar verbonden. Hier zijn ook de facilitaire voorzieningen ondergebracht. Een parkeergarage geeft directe toegang tot het erboven gelegen hotelcomplex met 142 luxe kamers.

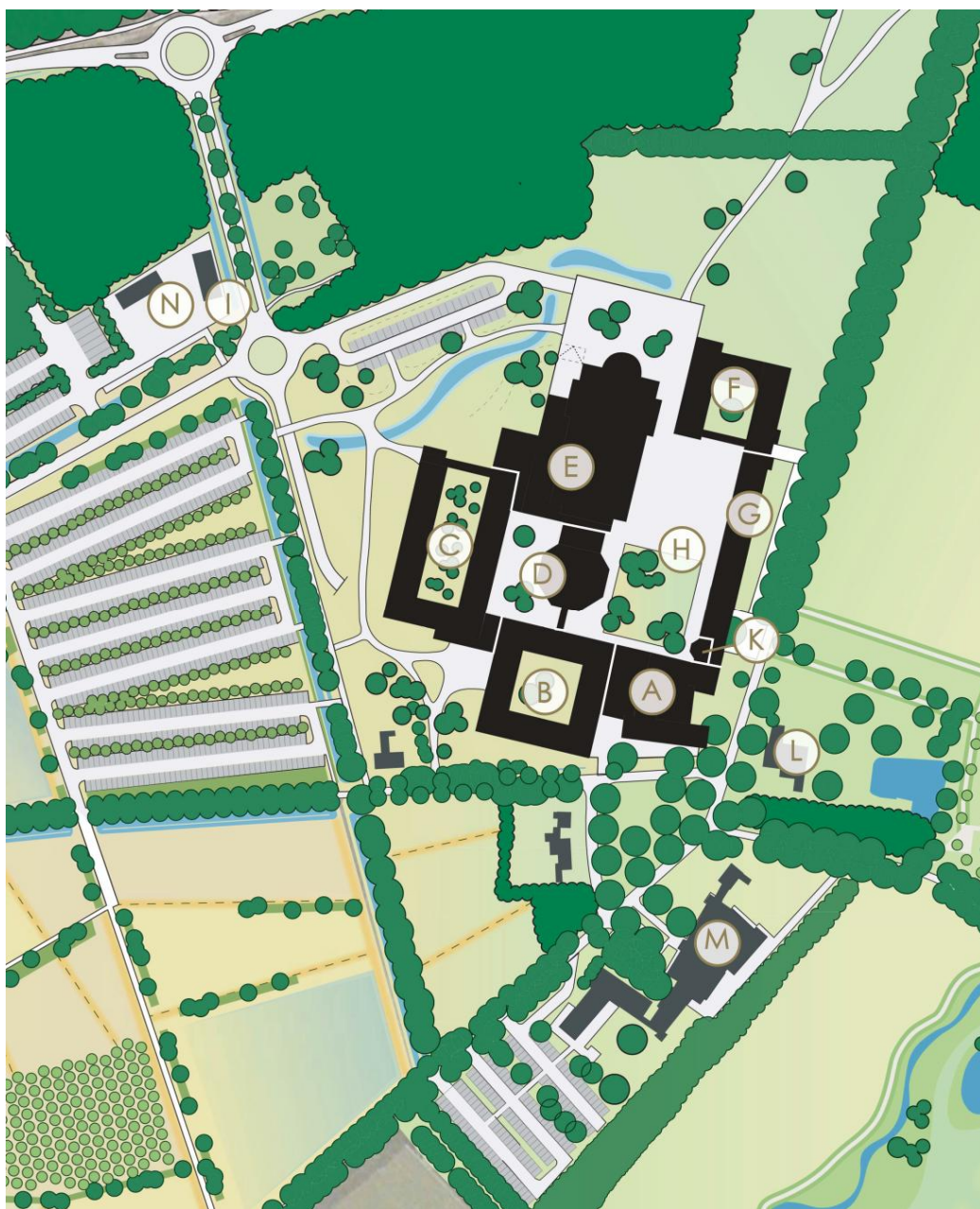
Het binnenplein krijgt een terrasfunctie ten behoeve van het restaurant en de horeca uit het complex. Daarnaast is het binnenplein geschikt voor activiteiten die passen binnen het concept zoals bijvoorbeeld een streekmarkt. Het complex is vooral op het binnenplein georiënteerd en kent toegangen in alle windrichtingen. De toegangen

verankeren het complex in de bijzondere omgeving, die hierdoor een positieve impuls krijgt.

De doorgangen door de gebouwmassa naar de binnenpleinen toe zijn met grote zorg gecomponeerd. Zij bieden fascinerende perspectieven en lokken uit tot bezoek. Ook de binnenhoven zijn zodanig gecomponeerd dat er een uitnodigende werking vanuit gaat.

Alle activiteiten die worden ontplooid hebben een link naar het thema 'Terug in de tijd' en naar de streek. Hierdoor ontstaat een samenhangend concept waarbij gasten van meerdere activiteiten gebruik zullen maken, iets wat vanuit een duurzame exploitatie ook noodzakelijk is. Naast de activiteiten die plaatsvinden binnen het complex van Hof van Cranendonck zullen er ook op het binnenplein en in het landschapspark activiteiten plaatsvinden.

*Afbeelding 27: Uitsnede plangebied rond nieuwe gebouwencomplex van Hof van Cranendonck (Bron: Roozen).*



**Cranendonck 1**

Kasteeltje Cranendonck behoud haar huidige functie als trouwlocatie. Tevens is op deze locatie Horeca categorie 3 toegestaan zoals aangegeven in de planregels.

**Cranendonck 3-4**

De bebouwing gelegen aan Cranendonck 3-4 wordt meegenomen in de ontwikkeling van Hof van Cranendonck. In de beoogde situatie worden hier 12 hotelappartementen gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie wordt een aanbouw aan het gebouw toegevoegd.

Met de hotelappartementen zoekt Hof van Cranendonck aanhaking bij de Brainport regio. De hotelappartementen kunnen onder andere gebruikt worden door zogenaamde expats die, vanwege werkzaamheden in de regio, voor een langere periode in ons land verblijven. Betreffende hotelappartementen worden gerealiseerd voor zowel de zakelijke markt als de verblijfsrecreatieve markt. De gasten van de hotelappartementen kunnen gebruik maken van de faciliteiten in het gebouwencomplex van Hof van Cranendonck (Cranendonck, 10-11).

**Tiendschuren**

Binnen het plangebied worden twee tiendschuren gerealiseerd. Deze schuren zijn noodzakelijk voor het onderhoud en instandhouding van de gewenste kwaliteit en de uitstraling van het landschapspark. De eerste schuur is ten behoeve van de opslag van werktuigen. De tweede schuur wordt gerealiseerd ten behoeve van stalling voor taxi's en bussen die in eigendom zijn van Hof van Cranendonck. Bussen en taxi's dragen bij aan de bereikbaarheid van 'Hof van Cranendonck' via openbaar vervoer.

**Evenemententerrein**

Binnen het landschapspark is tussen de Van Schoonvorstlaan en de Buulder Aa een aparte zone aangeduid waarbinnen evenementen kunnen plaatsvinden (afbeelding xx). Dit gebied wordt ingericht als grasland. Met uitzondering van het aanbrengen van ondergrondse infrastructuur (riool, elektriciteit en datakabels) worden op en rond het evenemententerrein geen permanente voorzieningen gerealiseerd. Het evenemententerrein wordt op een natuurlijk wijze ingepast in het landschap. Buiten evenementendagen wordt het terrein begraasd en is het terrein toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Ten opzichte van omliggende woningen is een zone van 20 meter aangehouden waarbinnen geen activiteiten ten behoeve van evenementen zullen plaatsvinden. Onder 'evenementen en bijzondere activiteiten' wordt een toelichting gegeven op het type, omvang en aantal evenementen dat is voorzien.

**Educatieve-recreatieve verblijfsaccommodatie**

Binnen het landschapspark gelegen aan de Van Schoonvorstlaan wordt een aparte zone aangeduid ten behoeve van educatieve recreatieve verblijfsrecreatie. In dit gebied zullen kinderkampen met een educatief-recreatief karakter plaatsvinden. Het verblijf heeft een directe relatie met het programma van Hof van Cranendonck. Kinderen kunnen bijvoorbeeld deelnemen aan de Kids Kokkerelli University. Het programma wordt dan uitgevoerd binnen het complex van Hof van Cranendonck en de kinderen kunnen 's avonds verblijven in het kinderkamp. Dit kamp kan gedurende een beperkt aantal dagen per jaar plaatsvinden. Deze verblijfsaccommodatie heeft geen relatie met het evenemententerrein.

**Evenementen en bijzondere activiteiten**

De evenementen en bijzondere activiteiten die Hof van Cranendonck voor ogen heeft zullen kaderen binnen het thema "Terug in de tijd". Mogelijke evenementen/bijzondere activiteiten zijn bijvoorbeeld een concours hippique, een country fair, streekmarkt, kerstmarkt of een hondenfestival.

Evenementen/bijzondere activiteiten die voor grote geluids- en lichtoverlast kunnen zorgen, zoals popfestivals, lasershows passen niet binnen het thema "Terug in de tijd" en worden niet georganiseerd.

Het evenemententerrein krijgt een openbaar karakter en wordt opengesteld voor derden om evenementen te organiseren. Op het evenemententerrein kan dus door zowel Hof van Cranendonck als derden een evenementenvergunning worden aangevraagd. In een overeenkomst met de gemeente wordt geborgd dat ook bij



organisatie door derden, uitsluitend evenementen worden georganiseerd die aansluiten bij het thema van het gebied 'Terug in de tijd', gedefinieerd voor het Hof van Cranendonck. Bijzondere activiteiten binnen het gebouwencomplex en op het binnenplein worden alleen door Hof van Cranendonck georganiseerd.

Voor alle evenementen die georganiseerd worden op het evenemententerrein zal een evenementenvergunning worden aangevraagd zodat alle activiteiten voldoen aan reguliere wetgeving, met betrekking tot geluidsoverlast, brandveiligheid, verkeersveiligheid en regulatie van verkeer en parkeren.

Om de effecten op de omgeving te kunnen inschatten en beoordelen is rekening gehouden met akoestische effecten. Omdat per te organiseren evenement op het evenemententerrein een separate evenementen vergunning aangevraagd dient te worden, waarin ook aangegeven dient te worden welke akoestische dragers worden toegepast wordt in het kader van het bestemmingsplan een aanname verricht. Uitgangspunt bij het akoestische onderzoek ten aanzien van evenementen is:

- Het gebruik van een omroepinstallatie
- Het spelen van achtergrondmuziek.

In het akoestisch onderzoek is daarbij uitgegaan van 3 akoestische puntbronnen. Dit is nader toegelicht in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 10 is toegevoegd bij deze toelichting.

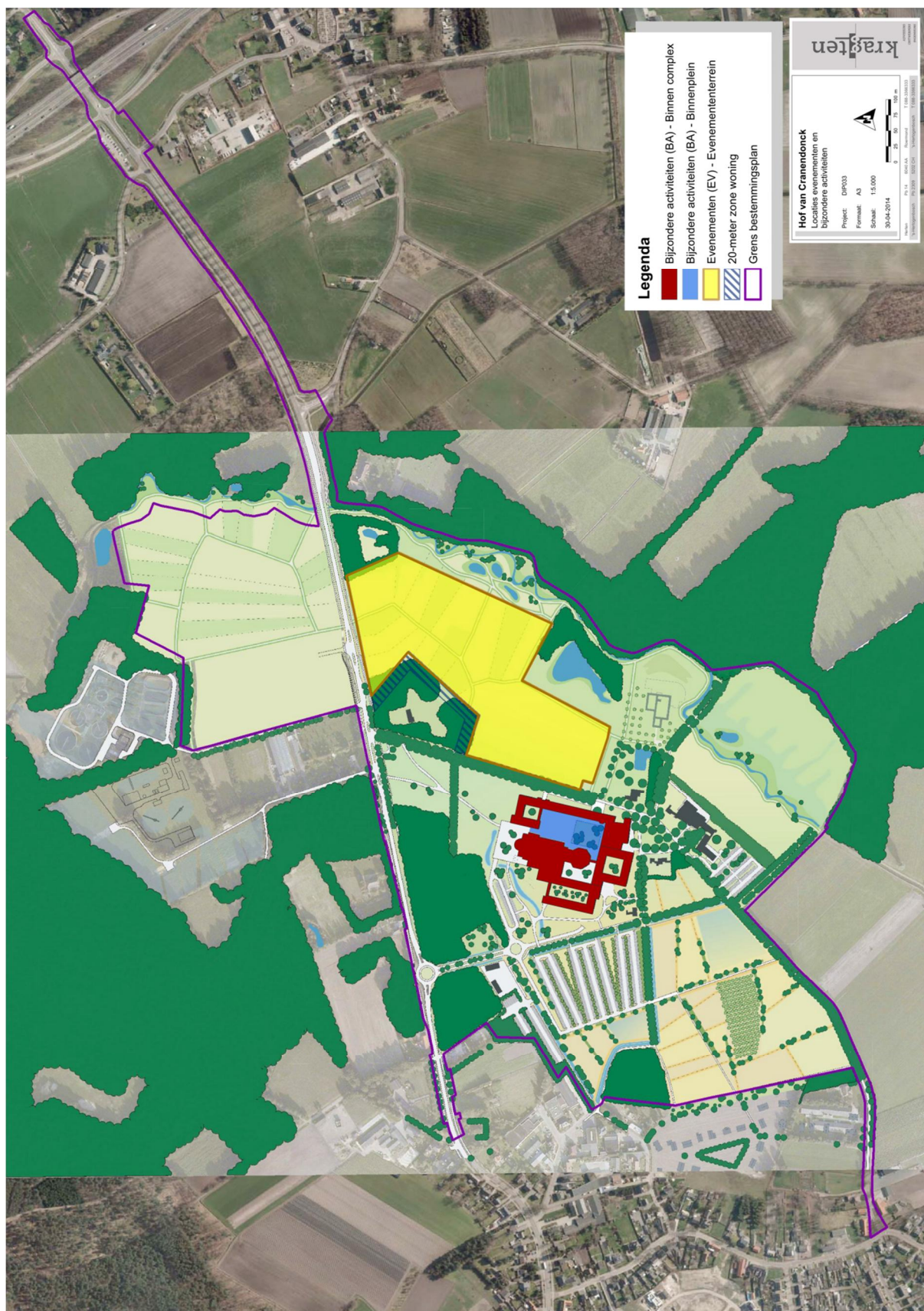
Uit het flora en faunaonderzoek is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten met betrekking tot het houden van evenementen op het evenemententerrein. Op het evenemententerrein zal geen verlichting worden aangebracht. Eventuele noodzakelijke verlichting zal met mobiele armaturen verzorgd worden.

Om een geheel ingericht en verhard parkeerterrein aan te leggen ten behoeve van evenementen/bijzondere activiteiten voert gelet op de landschappelijke inrichting te ver. Wel dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid die dusdanig functioneel is ingericht dat deze bruikbaar is als overflow parkeerterrein indien evenementen/bijzondere activiteiten georganiseerd worden. Om hier aan tegemoet te komen is op de verbeelding aan de noordzijde van de Molenheide een gedeelte van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – overflow parkeren' opgenomen. Deze aanduiding is uitsluitend bedoeld voor tijdelijke parkeervoorzieningen met de bijbehorende landschappelijke inpassing. Bij aanleg van het parkeerterrein dient ook de landschappelijke inpassing gerealiseerd te zijn.

Vanuit de overflow parkeerplaats aan de noordzijde van de Molenheide wordt een voetgangersoversteekplaats gerealiseerd om de voetgangers op een veilige manier naar het evenemententerrein te geleiden. Binnen het landschapspark, waaronder ook het evenemententerrein gedeeltelijk is opgenomen worden wandelstructuren gerealiseerd. Via de routestructuur welke wordt aangelegd in het landschapspark kunnen bezoekers van evenementen/bijzondere activiteiten Hof van Cranendonck bezoeken.

Als uitgangspunten voor evenementen/bijzondere activiteiten bij het Hof van Cranendonck geldt dat deze kunnen plaatsvinden binnen in het gebouwencomplex, op het binnenplein en/of op het evenemententerrein. Op afbeelding 28 zijn de locaties nader aangegeven. Op het evenemententerrein spreken we van evenementen en binnen het gebouwencomplex en op het binnenplein spreken we van bijzondere activiteiten. De keuze van de exacte locatie is afhankelijk van het soort evenement/bijzondere activiteit.

Afbeelding 28: Locaties evenementen en bijzondere activiteiten. Bron: Bureau Roozen, bewerking Kragten.



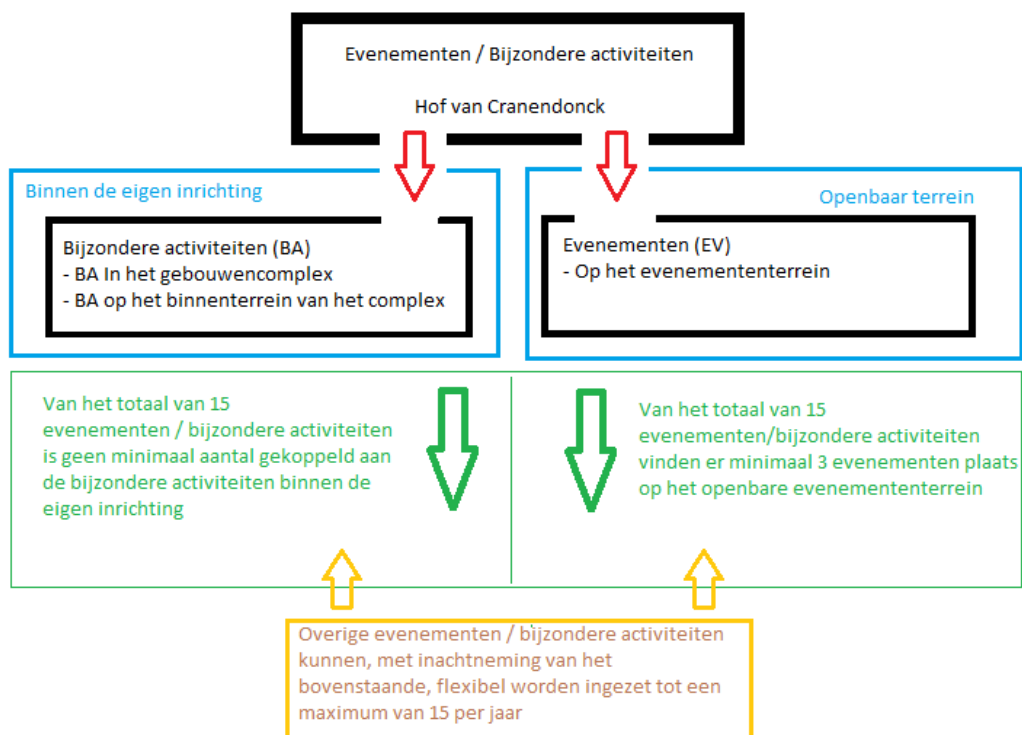
De voorgenomen activiteit voorziet in de mogelijkheid om binnen het complex en op het daarvoor aangegeven evenemententerrein, jaarlijks 15 evenementen/bijzondere activiteiten te houden. Daarvan wordt minimaal driemaal gebruik gemaakt van het evenemententerrein (zie afbeelding28).

De maximale duur van een evenement/bijzondere activiteit bedraagt 3 dagen (exclusief op- en afbouw). Deze evenementen/bijzondere activiteiten mogen maximaal 3.000 extra bezoekers per evenement/bijzondere activiteit aantrekken. Dit kunnen 3.000 bezoekers zijn verdeeld over drie dagen of, wanneer een evenement/bijzondere activiteit slechts één dag duurt, 3.000 bezoekers op één dag.

Om het maximum aantal bezoekers te borgen wil Hof van Cranendonck vooral inzetten op kaartverkoop via voorverkoop. Hiermee wordt inzichtelijk wat de te verwachten bezoekersaantallen zijn en kan hier ook op worden ingespeeld. Hierbij valt te denken aan meer/minder PR, stilzetten van de voorverkoop of het niet aanbieden van verkoop bij de entree van het evenement/bijzondere activiteit, in de media kenbaar maken dat het uitverkocht is. Hiermee kan daadwerkelijk gestuurd worden op het maximum aantal van 3.000 extra bezoekers per evenement/bijzonder activiteit.

De marketing en PR wordt gericht ingezet op doelgroep en regio. Zo zal voor een regionaal evenement/bijzondere activiteit uitsluitend in de directe omgeving promotie worden gemaakt. Hiermee wordt voor ieder evenement/bijzondere activiteit de specifieke doelgroep bereikt. Naast de verkoop van kaarten wordt ook gedacht aan de verkoop van arrangementen waarbij niet alleen de entree inbegrepen is maar ook vervoer (touringcar of openbaar vervoer inclusief vervoer vanaf station).

De evenementen/bijzondere activiteiten zullen niet uitsluitend in de zomer of vakantieperiodes plaats vinden maar kennen een verdeling over het jaar. Ieder evenement/bijzondere activiteiten zal uiteraard moeten voldoen aan de reguliere gemeentelijke wetgeving ten aanzien van evenementen/bijzondere activiteiten.





### 3.4 Infrastructuur

In voorliggende paragraaf wordt ingegaan op de beoogde verkeersstructuren ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt gekeken vanuit verschillende gebruikers, te weten:

- Gemotoriseerd verkeer.
- Fietsverkeer.
- Wandelverkeer.

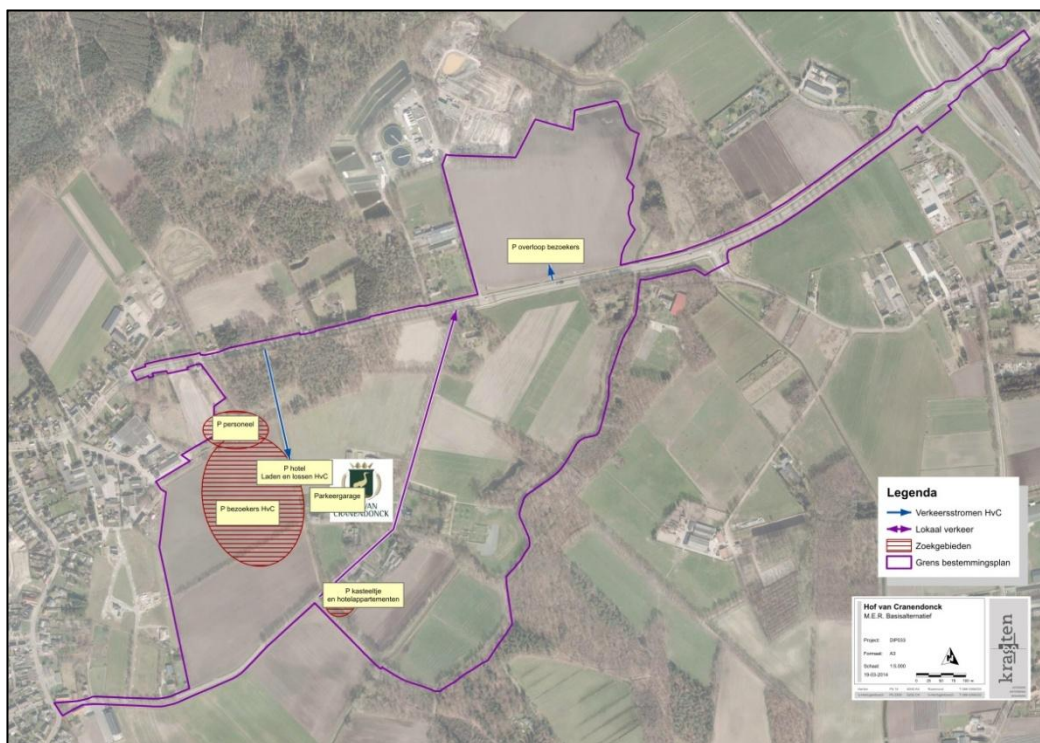
Een uitgebreide toelichting van verkeer en parkeerbehoefte volgt vervolgens in de verkeersparagraaf (Paragraaf 5.3.).

#### 3.4.1 Gemotoriseerd verkeer.

Ten behoeve van de ontsluiting van 'Hof van Cranendonck' wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die primair dient ter ontsluiting van nagenoeg alle functies van Hof van Cranendonck, met uitzondering van het kasteeltje Cranendonck en de hotelappartementen (Cranendonck 3-4). Deze laatste voorzieningen worden ontsloten via de Van Schoonvorstlaan, die zijn huidige functie voor lokaal verkeer behoudt. Nabij Cranendonck 3-4 zijn parkeerplaatsen voorzien voor deze functies.

De nieuwe ontsluitingsweg is geprojecteerd direct westelijk van de gebouwen van Hof van Cranendonck, net buiten de bebouwde komgrens van Soerendonck (afbeelding 29). Via deze ontsluitingsweg zijn alle parkeerlocaties te bereiken. Via deze nieuwe ontsluitingsweg is eveneens de ontsluiting van werknemers, het hotel en bevoorrading gewaarborgd. Aan de overzijde van de Molenheide wordt eveneens voorzien in een overloopterrein, dat ten tijde van bijvoorbeeld evenementen kan worden gebruikt door bezoekers. Dit parkeerterrein ligt aan de noordoostelijke zijde van het plangebied.

Afbeelding 29: Ontsluitingsstructuur en parkeren Hof van Cranendonck



#### 3.4.2 Langzaam verkeer routes

In het kader van de ontwikkeling Hof van Cranendonck wordt niet alleen gestreefd naar een optimale benutting van de afzonderlijke voorzieningen. Er wordt eveneens gestreefd naar een aantrekkelijke toeristisch-recreatieve trekpleister die goed bereikbaar is voor onder andere fietsers, ruiters en voetgangers.

In onderstaande afbeelding (afbeelding 30) zijn de fietsroutes en ruiterroutes weergegeven zoals deze worden aangelegd in het kader van dit project. Met deze routes wordt het langzaam verkeer zo veel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. Bovendien leiden deze routes naar de locatie aan de Van Schoonvorstlaan waar onder andere het fietsparkeren is georganiseerd. De navolgende afbeelding toont de langzaam verkeersstructuren.

Afbeelding 30: Langzaam verkeersstructuren Hof van Cranendonck. Bron: Bureau Roozen.



### 3.5 Natuur- en landschapontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voorgenomen maatregelen ter versterking van landschap en natuur. Het centrale thema 'terug in de tijd' van het Hof van Cranendonck is vertaald in een tweeledige visie voor de inrichting van de buitenruimte van het Hof. Enerzijds dient de belevingswaarde van het landschap vergroot te worden, door herleving van het cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige cultuurlandschap op de hogere en drogere gronden en herstel van het open beekdallandschap langs de Bulder Aa. Daarnaast dienen de natuurwaarden binnen het plangebied vergroot te worden. Om deze doelstellingen te bereiken, wordt een aantal "bouwstenen" gebruikt bij de (her)inrichting van de buitenruimte rondom het Hof van Cranendonck, welke hier worden beschreven.

#### Landschapontwikkeling

Hof van Cranendonck wordt gesitueerd in een betrekkelijk in tact gebleven historisch landschap dat karakteristiek is voor Brabant en de Kempen. Het landschap is kleinschalig en kent subtiele hoogteverschillen. Aan het oorspronkelijke met grazige open beekdal van de Bulder Aa grenzen hoger gelegen zandgronden, die in gebruik waren voor akkerbouw.

Deze historische landschappelijke structuur wordt versterkt door

- de openheid in het beekdal te behouden;
- de vroegere kleinschaligheid van de hogere gronden te herstellen door het aanbrengen van landschapselementen en akkers te verkleinen;
- renaturering van de Bulder Aa en
- bos- en natuurontwikkeling.



Het contrast tussen de landschapstypen en grondgebruik die het gebied zijn oorspronkelijke karakter gaven en door de ruilverkaveling deels verloren ging, wordt derhalve teruggebracht en beleefbaar. Het landschapspark wordt toegankelijk gemaakt door middel van wandel- en fietspaden. Langs deze paden zullen informatieborden worden geplaatst en excursies worden georganiseerd.

#### Kleinschalig cultuurlandschap

Op de hogere gronden tussen het bebouwingscluster van het Hof van Cranendonck en Soerendonck wordt het historische, kleinschalige cultuurlandschap hersteld. Dat betekent dat er een afwisseling zal ontstaan van kleine akkertjes, een boomgaard en weiljes met vee. Als onderlegger wordt de verkaveling van 1830-1900 gebruikt: deze verkaveling is vrij constant geweest gedurende een lange periode en vormt dan ook een goede weergave van het negentiende-eeuwse cultuurlandschap. Op de oude perceelgrenzen worden singels aangebracht en verdwenen wegen en laanstructuren, waaronder de oude weg en eikenlaan tussen Cranendonck en Soerendonck, worden hersteld.

#### Beekdallandschap

In het beekdal, tussen de Van Schoonvorstlaan en de Buulder Aa, blijven de grote open ruimtes behouden. Door het verplaatsen van de nog jonge boomgaard ten noorden van kasteeltje Cranendonck naar het kleinschalig cultuurlandschap, wordt de openheid van het beekdal verder versterkt. Ook wordt de singel ten oosten van Cranendonck 3-4 op de oever van de Buulder Aa deels verwijderd zodat ruimte ontstaat voor hermeandering van de beek. Binnen het beekdal worden relatief grootschalige “kamers” gecreëerd door het aanplanten van hagen en het aanbrengen van veerasters of -hekken.

#### Bos- en natuurontwikkeling

Binnen het plangebied is bestaande natuur aanwezig en wordt nieuwe natuur aangelegd in de vorm van nieuw bos, hermeandering van de Buulder Aa en natuurtechnische inrichting van het beekdal.

Binnen het plangebied is bos en natuur aanwezig in de vorm van een droog, gemengd bos (loof- en naaldbos) langs de Molenheide en een beekbegeleidend broekbos met wilgen, elzen en populieren langs de Buulder Aa. Grenzend aan het broekbos is een poel gelegen met een natuurlijke oevervegetatie. Beide natuurgebiedjes maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vanwege de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. De bestaande natuurgebiedjes binnen het plangebied worden zoveel mogelijk ontzien.

Tegen de dorpsrand van Soerendonck wordt een nieuw droog bos aangeplant, met karakteristieke soorten zoals zomereik, ruwe berk, beuk, zoete kers, gewone vogelkers, sleedoorn, vuilboom, gelderse roos en hazelaar.

Binnen het plan wordt invulling gegeven aan de functie van de Buulder Aa als ecologische verbindingzone. De oorspronkelijke meandering van de beek wordt teruggebracht en het historische profiel wordt zoveel mogelijk hersteld. Daarnaast worden in het zuidelijk deel van het plangebied een laagte en poel aangelegd omgeven door struweel en extensief grasland. Hierdoor ontstaat een stapsteen voor de doelsoort – kamsalamander – van de verbindingzone. De bestaande poel bij het broekbos langs de Buulder Aa wordt vergroot ten behoeve van de kamsalamander.

#### Soortspecifieke maatregelen

Om de vestigingsmogelijkheden van verschillende diersoorten binnen het plangebied verder te verbeteren, zijn of worden aanvullend nog verschillende soortspecifieke maatregelen getroffen.

Het torentje van het kasteeltje Cranendonck is recent weer toegankelijk gemaakt voor de kerkuil, zodat deze soort zich opnieuw in het plangebied kan vestigen. De kerkuil is in het verleden in ieder geval als wintergast in het plangebied aanwezig geweest. De stallen van de voormalige proefboerderij vormen een nestplaats van een andere gebouwbewonende vogelsoort, de boerenzwaluw. De stallen moeten worden gesloopt, maar er wordt bekeken of aan een open stalgedeelte of onder een overkapping bij de

stalling voor onderhoudsmaterieel kunstnesten voor de boerenwal kunnen worden opgehangen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan ook een nestkast worden opgehangen onder de nieuwe brug over de Bulder Aa ter hoogte van het bosje bij de beek.

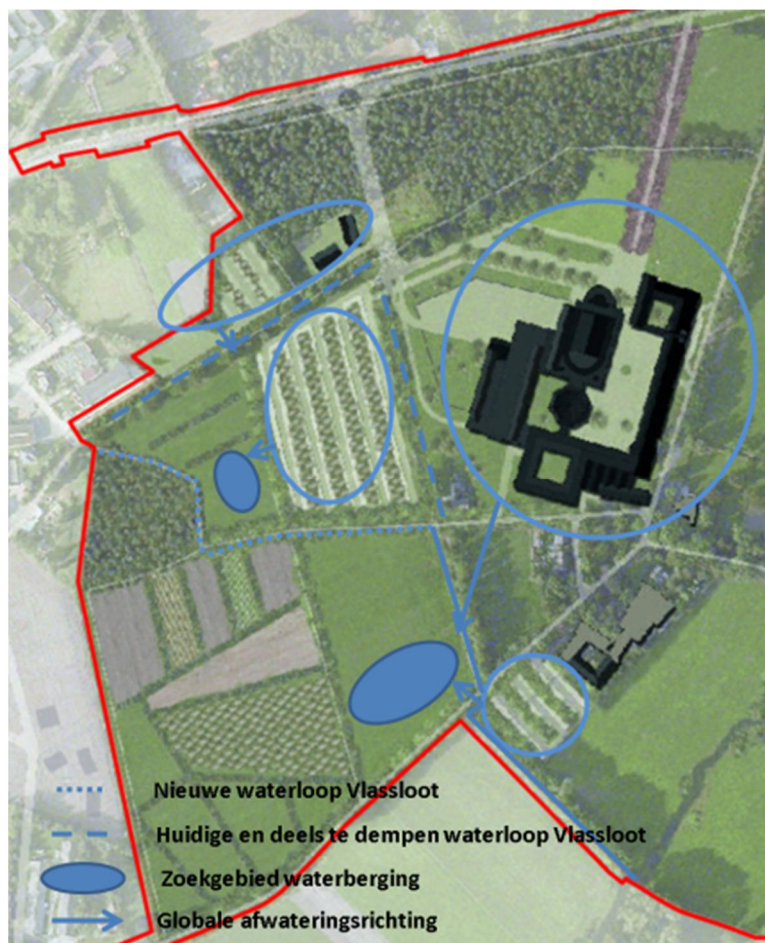
Daarnaast komen binnen het plangebied diverse vleermuissoorten voor. Bij de nieuwe bebouwing worden mogelijkheden gecreëerd voor vleermuizen om deze gebouwen als verblijfplaats te gebruiken. Bij het centrale complex worden, in de meest rustige delen van de bebouwing, open stootvoegen aangebracht, zodat vleermuizen de spouwmuur kunnen bereiken en hier kunnen verblijven.

Tenslotte wordt onder de nieuwe brug over de Bulder Aa een nestkast voor de grote gele kwikstaart opgehangen. Na herinrichting zal de beek geschikt zijn als foerageergebied voor de grote gele kwikstaart. Met de plaatsing van de nestkast ontstaat er ook broedgelegenheid bij de beek. De soort komt momenteel al voor langs de Bulder Aa ten noorden van de Molenheide (ten noorden van de waterzuivering).

### **Verleggen Vlassloot**

Om ruimte te maken voor de nieuw te realiseren ontsluitingsweg van het Hof van Cranendonck wordt de loop van de Vlassloot verlegd. De huidige watergang van de Vlassloot wordt deels gedempt en gebruikt als bergings- en infiltratievoorziening en deels gebruikt als afvoer van hemelwater richting de wadi's. De nieuwe Vlassloot krijgt een profiel met flauwere taluds dan in de huidige situatie. Het afwateringspatroon en de nieuwe loop van de Vlassloot zijn weergegeven in afbeelding 31.

Afbeelding 31: Afwateringsplan en huidige en toekomstig tracé Vlassloot. Bron: Bureau Roozen, bewerking Kragten.



***Hermeandering Buulder Aa***

Op dit moment is de Buulder Aa een rechte waterloop. In de toekomstige situatie krijgt de beekloop in het plangebied haar natuurlijke meanderende karakter terug. De stuwen boven- en benedenstrooms van het plangebied vormen daarbij een randvoorwaarde voor de herinrichting. In afbeelding 32 is een eerste inrichtingsschets van de beekloop weergegeven. Op dit moment wordt de inrichting nog verder uitgewerkt. Na de herinrichting zal de beek voldoen aan de Europese KRW-doelstellingen voor een R4-beekloop.

*Afbeelding 32: Schetsontwerp hermeandering Buulder Aa. Bron: Bureau Roozen.*



## 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig', door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Tot 2028 streeft het Rijk drie doelen na om deze missie te bewerkstelligen:

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

Deze doelstellingen verwezenlijkt zij via de focus op dertien nationale belangen. Vanuit deze filosofie ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. De 13 nationale belangen zijn:

1. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In hoofdstuk 4 van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden deze landelijke doelstellingen op ruimtelijk gebied doorvertaald naar zogenaamde MIRT gebiedsagenda's.

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) vormt het uitvoeringsprogramma van het Rijk voor fysieke en ruimtelijke projecten. Het bevat programma's en projecten die zijn vastgelegd in de acht regionale gebiedsagenda's.



Het plangebied is gelegen in het MIRT-gebied Brabant. De belangrijkste doelstellingen voor Zuid-oost Brabant zijn het in stand houden en stimuleren van een gunstig vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven door het realiseren van hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit van toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur zijn hierbij relevant. Per 1 oktober 2012 is als hulpmiddel hierbij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aan de SVIR toegevoegd en als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te verkrijgen door de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten en vraaggerichte programmering te bevorderen. In paragraaf 4.1.2. wordt nader ingegaan op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Het plangebied**

De ontwikkeling 'Hof van Cranendonck' is in lijn met de drie hoofddoelstellingen van het Rijk, in de zin dat er sprake zal zijn van:

- Het oprichten van een voorziening die een stimulans geeft aan economische ontwikkeling en integratie van het plangebied en haar omgeving, aangezien uit de gebiedsvisie reeds is gebleken dat een functie met een grote draagkracht nodig is om als vliegwiel te fungeren om dit stukje Cranendonck weer in volle bloei te zetten.
- Inachtneming van de bereikbaarheid van de locatie en het omliggende gebied. Uit onderzoek is gebleken (zie paragraaf 5.4) dat de omliggende wegen de verkeersdruk aankunnen.
- Het in acht nemen van mogelijke risicovolle activiteiten in de omgeving en inpassing in de natuurlijke omgeving en de plaatselijke cultuurhistorie. Uit onderzoek is gebleken dat in de directe omgeving geen risicovolle activiteiten plaatsvinden (zie paragraaf 5.9).
- Optimalisatie van de inpassing in de omgeving wordt geborgd middels een landschappelijk inpassingsplan. De realisatie van het inpassingsplan leidt tot de ontwikkeling van het landschapspark. (Zie paragraaf 3.2)

Het plangebied is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), waarmee een relatie bestaat met het nationale belang 'ruimte voor een nationaal netwerk voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Nadere regelgeving hiervoor is in het provinciaal beleid opgenomen. In paragraaf 4.2.3. Verordening Ruimte wordt de regelgeving met betrekking tot de EHS nader toegelicht.

#### **4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de ladder doorlopen dient te worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht zodat een zorgvuldige afweging gemaakt kan worden met betrekking tot ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen met betrekking tot de inrichting en het gebruik van ruimte in stedelijke gebieden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in de stedelijke gebieden.

De synergie-analyse Hof van Cranendonck en haar omgeving (26 maart 2014) 'onderzoek naar de behoefte van het gebied Baronie van Cranendonck en de rol die Hof van Cranendonck hierin kan vervullen'<sup>3</sup> alsmede de rapporten van ZKA (Kritische massa Hof van Cranendonck, 7 februari 2014<sup>4</sup> en economische en maatschappelijke effecten Hof van Cranendonck, 24 januari 2014)<sup>5</sup>, vormen een toets van het initiatief conform de Ladder van Duurzame verstedelijking.

<sup>3</sup> Zie bijlage 3

<sup>4</sup> Zie bijlage 4

<sup>5</sup> Zie bijlage 5

### **Synergie-analyse Hof van Cranendonck**

Hof van Cranendonck is nadrukkelijk meer dan een verzameling gebouwen waar bedrijfsmatig een hotel, een restaurant, et cetera worden gerund. De gehele beleving van 'terug in de tijd' wordt mogelijk gemaakt door een intensieve interactie tussen de activiteiten in het complex maar ook een nadrukkelijke interactie met de omgeving, de bedrijfsmatige activiteiten buiten en het 'Kempische' landschap als geheel, en de dorpsgemeenschap Soerendonck in het bijzonder. Hiermee ontstaat een totaalbeleving.

Vanuit dit uitgangspunt is de ligging in een sterk verstedelijkte omgeving niet gewenst en als zodanig ook niet vormgegeven. Het plan voldoet aan de (boven)regionale behoefte maar past echter niet binnen een bestaand stedelijk gebied. Het complex kan wel gezien worden als een nieuw cluster van stedelijke bebouwing dat wel past buiten n het bestaande stedelijke gebied waarbij het een directe relatie heeft met het omliggende landschap. Een ligging grenzend aan een Brabants dorp of bebouwde omgeving ligt hierbij voor de hand.

Het initiatief zoekt nadrukkelijk de interactie met de omgeving in de breedste zin van het woord. Op de vragen en uitgangspunten die centraal staan in de Handreiking: 'Ladder voor duurzame verstedelijking' kan vanuit het initiatief Hof van Cranendonck positief worden geantwoord. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie afwegingsniveaus: (1) behoefte aan wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen, (2) ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en (3) de bereikbaarheid. In de volgende drie alinea's worden deze afwegingsniveaus nader toegelicht.

#### *Wat heeft het plangebied nodig?*

Het gebied kent op dit moment een aantal ongewenste autonome ontwikkelingen. Deels zijn dit ontwikkelingen, die in andere gebieden van Nederland reeds eerder hun intrede hebben gedaan en die ook in de gemeente Cranendonck hun weerslag hebben of gaan krijgen. Deels zijn dit ontwikkelingen die specifiek zijn voor het gebied waarin de ontwikkeling gepland is.

Ongewenste autonome ontwikkelingen die in het gebied spelen zijn:

- De leegstand en verwaarlozing van de proefboerderij (en daarmee de slechte recreatieve belevingswaarde).
- De akkerbouw (intensieve maasteelt) op relatief kleine verdeelde percelen (gebrek aan levendigheid en attractiviteit, monocultuur en geen visuele zichtlijnen door hoge gewasteelt).
- De vergrijzing en ontgroening van de bevolking (ontbreken van werkgelegenheid).
- De technische en functionele veroudering en/of functieverlies van gebouwen (een desolate indruk).
- Een economisch verzwakt gebied met een gebrekkig draagvlak voor voorzieningen in het gebied.

Het gebied heeft zoals vele gebieden behoefte aan de juiste mix van wonen, werken, detailhandel en overige (recreatieve) voorzieningen. Het initiatief biedt ruimte voor werkgelegenheid, specifieke detailhandel en een recreatieve drager van formaat, met een cluster van functies zoals, horeca, wellness, verblijfsaccommodaties en voorzieningen met een maatschappelijk, dienstverlenend en recreatief karakter.

#### *Waarom is het plangebied ideaal voor het initiatief?*

Bijkomende vraag is dan: hoe profiteert de omgeving maximaal van de recreatieve mogelijkheden en kansen?

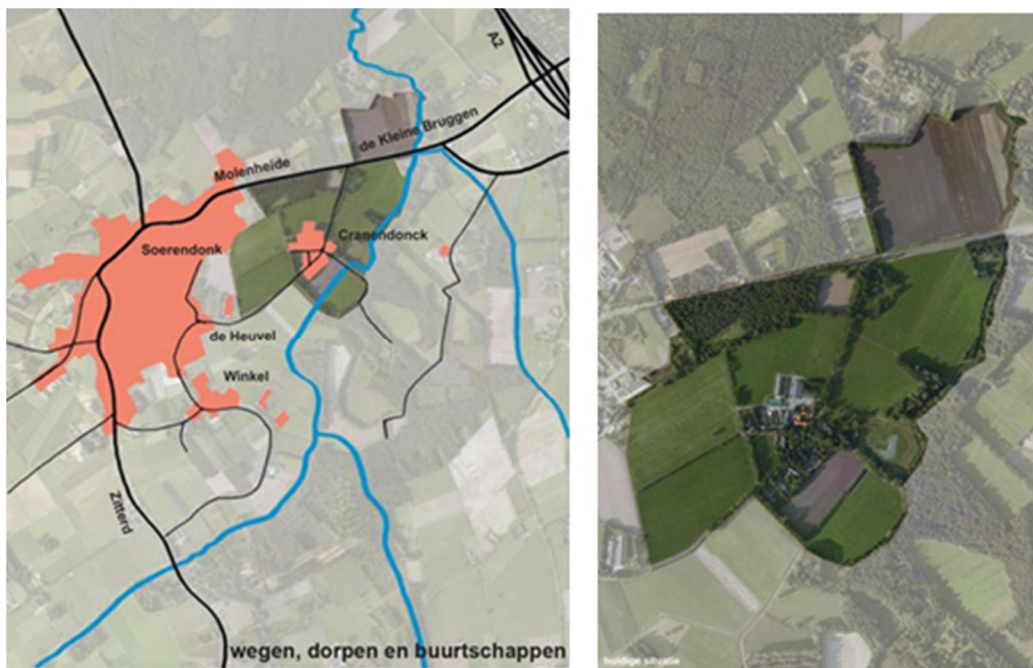
Het gebied kenmerkt zich door het Kempische landschap en de daarbij behorende landschapselementen. Een landschap waarin een doorwaadbare plek aanleiding was om, in het verre verleden, een vestingwerk/kasteel (omstreeks 1250) te stichten in opdracht van Engelbert van Horne. De mens ontgon een deel van de nabijgelegen heide, bossen en veengebieden, de woeste gronden, wat samen met ruilverkaveling resulteerde in het herkenbare Kempische landschap (kleinschalig cultuurlandschap) met haar historische

linten, rechthoekige percelen en lange lanen met bomen. De brink als ontmoetingsplek in een overwegend door bos en landbouw gekenmerkt gebied.

De oorsprong van het kenmerkende karakter van het kleinschalig cultuurlandschap is vandaag de dag nog steeds terug te voeren tot de bouw van kasteel Cranendonck. Een ruimtelijke en functionele structuur die in de huidige situatie nog steeds goed herkenbaar is en de kernkwaliteit van de plek verankerd.

Deze landschappelijke kwaliteiten worden door de voorgenomen investeringen robuuster gemaakt en daar waar ze verloren zijn geraakt weer hersteld. De reeds eerder vermelde negatieve sociaal maatschappelijke ontwikkelingen worden door de kansen die het initiatief biedt omgevormd in positieve aspecten.

*Afbeelding 33: Bestaand landschap. Bron: Bureau Roozen.*



Het plangebied grenst aan het bebouwde gebied van Soerendonck. De geplande voorzieningen, het (buiten) stedelijk groen en de landgoedachtige setting van circa 70 hectare zijn sterk vervlochten met elkaar en met Soerendonck. Het project Hof van Cranendonck kent vanuit het concept een sterke verankering en uitwisseling met de (directe) omgeving. De locatie is in feite de basis en het logische gevolg voor het ontstaan van het initiatief van Hof van Cranendonck.

Het initiatief is geboren vanuit de behoefte van de provinciale en lokale overheid om een regionale trekker te ontwikkelen: een kans om een recreatieve poort te ontwikkelen rond 't kasteeltje Cranendonck. Een plek voor een toeristisch hoogwaardig product voor Soerendonck. Kansen die de plek en het omliggende landelijke gebied bieden om de negatieve gevolgen van autonome ontwikkeling als krimp, leegstand en verloedering om te buigen in groei en een positieve beleving en hiermee de landschappelijke kernkwaliteiten niet alleen duurzaam in stand te houden, maar tevens te versterken.

In de uitwerking van dit plangebied is geopperd om het terrein van bijvoorbeeld de Nassau-Dietzkasernen in Budel als locatie te onderzoeken. In bijlage 1 wordt deze locatie nader omschreven en de afwegingen toegelicht waarom deze door de initiatiefnemer als ongeschikt wordt geacht.

*Hoe wordt Hof van Cranendonck ontsloten?*

Het initiatief met een bovenregionale functie dient binnen de definitie van de Ladder tevens een goede bereikbaarheid te hebben.

Gezien de ligging en ontsluiting via de A2 en De Kleine Bruggen is voor de doelgroep van dit initiatief goed voldaan aan de bereikbaarheid. Naast de toegankelijkheid middels auto's wordt in het concept ook voorzien in een haal- en brengservice voor mensen die met het openbaar vervoer komen.

**Economische en maatschappelijke effecten Hof van Cranendonck**

Hof van Cranendonck is een bijzondere ontwikkeling in de gemeente Cranendonck. In Hof van Cranendonck zullen veel functies gecombineerd worden binnen het thema 'Terug in de tijd'. Er zijn een aantal grote trekkers, bijvoorbeeld langlopende theater voorstellingen, maar het is ook nadrukkelijk de bedoeling om ook een bijdrage/spinn-off te leveren aan de regionale economie.

Gelet op het gegeven dat Hof van Cranendonck meerdere en uiteenlopende functies zal kennen zal er relatief veel combinatiebezoek (en bezoeker bezoekt meerder functies) plaatsvinden. Om deze redenen is een maatwerkanalyse nodig om de economische effecten te kunnen ramen. Daarnaast bestaat er ook behoefte aan meer inzicht in de (positieve) maatschappelijke effecten die de ontwikkeling Hof van Cranendonck kan opleveren. ZKA Consultants & Planners heeft de impactraming voor beide onderdelen uitgevoerd met het accent op de economische effecten. Dit heeft geleid tot de rapportage economische en maatschappelijke effecten Hof van Cranendonck, 24 januari 2014. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 5

De belangrijkste bevindingen zijn:

- Hof van Cranendonck is een bijzondere toeristische trekker voor de gemeente Cranendonck;
- Met de huidige functies en programma's die zijn gepland, zijn de jaarlijkse bestedingen te ramen op circa € 21,5 miljoen;
- De bestedingen leiden tot een werkgelegenheidseffect van circa 280 FTE, dat overeen komt met circa 390 banen van personen. Hierbij is wel de werkgelegenheid voor de bouw en de ontwikkeling nog niet meegenomen;
- Het merendeel van deze werkgelegenheid wordt bij het Hof van Cranendonck zelf gerealiseerd, maar ook buiten het complex profiteren lokale en regionale toeleveranciers mee;
- Hierbij is het extra bezoek en een toename van de overnachtingsvraag in de regio door de programmering van het Hof van Cranendonck nog niet meegenomen. Naar verwachting zal het aantal overnachtingen in de omgeving met 20.000-25.000 toenemen (+/- 2-3%);
- De totale werkgelegenheid groeit in de gemeente met circa 4-5% en wanneer alleen de directe toeristische werkgelegenheid meegenomen wordt bedraagt dit zelfs ruim 64%;
- Naast economische effecten zijn er ook maatschappelijke effecten. Het plan heeft naast de directe economische meerwaarde ook afgeleide effecten, waaronder een grote waarde voor de naamsbekendheid van Cranendonck en omgeving en het kan een vliegwiel zijn voor verdere toeristische en economische ontwikkeling van het gebied;
- Hof van Cranendonck is een nieuwe en innovatieve toevoeging op het toeristisch product van Cranendonck, maar ook op dat van (zuid – oost) Brabant als geheel. Dat levert ook een bijdrage aan de doelstellingen van de Provincie Noord-Brabant op het gebied van vrijetijdseconomie;
- Tot slot heeft het plan ook een grote maatschappelijke waarde op het gebied van educatie, cultuur en sociale samenhang. Niet in de laatste plaats doordat de initiatiefnemers daar ook veel aandacht aan schenken. Het concept 'terug in de tijd' stelt de mens centraal. Respect, nabuurschap en tegengaan van vereenzaming zijn enkele thema's die een belangrijk onderdeel zullen zijn van de programmering. Bovendien zullen ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden ingezet waar mogelijk. Dit levert zowel direct als indirect 'social return' op.



### Omvang en toekomstbestendigheid

De doelstelling van Hof van Cranendonck is om zowel nationaal als internationaal publiek aan te trekken, maar ook op regionaal niveau de functie van recreatieve poort te vervullen. Om deze uiteenlopende doelstellingen te verwezenlijken is onderscheidend vermogen én kritische massa nodig. In de notitie 'Kritisch massa Hof van Cranendonck' (7 februari 2014) heeft ZKA Consultants en Planners beide aspecten op hoofdlijnen beantwoord met het accent op de omvang en combinatie van de hoofdfuncties.

De drie hoofdvraagstellingen zijn daarbij:

- Kent Hof van Cranendonck voldoende kritische massa om op deze locatie een zelfstandige aantrekkingskracht te hebben?
- Is de verhouding tussen de verschillende functies realistische en marktconform?
- Heeft het complex als geheel voldoende onderscheidend vermogen?

ZKA heeft in de notitie de vragen beantwoord op basis van expertise en ervaring van eerdere studies van ZKA. Er zijn geen aanvullende marktonderzoeken uitgevoerd. De volledige notitie van ZKA is opgenomen in bijlage 4

In Hof van Cranendonck zullen vele functies gecombineerd worden onder het leidende thema 'Terug in de Tijd'. Onder meer een theater met langlopende voorstellingen, hotel, multifunctionele zaal en horeca maken onderdeel uit van het plan. De doelstelling is om zowel nationaal als internationaal publiek aan te trekken, maar ook op regionaal niveau de functie van 'recreatieve poort' te vervullen. Om deze uiteenlopende doelstellingen te verwezenlijken, is onderscheidend vermogen én kritische massa nodig.

Hof van Cranendonck wil de gast een totaalbeleving bieden en een meerwaarde zijn voor de streek. Om dat te bereiken is kritische massa nodig. De kritische massa duidt de ondergrens voor de omvang van functies aan.

Deze ondergrens is te benaderen vanuit twee invalshoeken:

- Minimale omvang om rendabel te kunnen zijn (bedrijfseconomische invalshoek), en/of
- Minimale omvang een zelfstandige aantrekkingskracht te hebben (commerciële invalshoek).

Logischerwijs hebben de bovenstaande twee punten invloed op elkaar. Omdat de beoogde locatie van Hof van Cranendonck nog geen toeristisch profiel en bezoekersstromen kent, is vooral het creëren van zelfstandige aantrekkingskracht van belang, als (eerste) voorwaarde om vervolgens rendabel te kunnen zijn.

Om een zelfstandige aantrekkingskracht te ontwikkelen op deze locatie, is het clusteren van meerdere functies een passende strategie. Deze verschillende functies zijn nodig om enerzijds meerdere doelgroepen te kunnen bereiken en dus niet afhankelijk te zijn van één doelgroep/niche, anderzijds om de verblijfsduur voldoende te laten zijn om de gast voldoende bestedingen te kunnen laten doen (voorwaarde voor haalbaarheid). Belangrijk is dan wel dat de functies niet conflicteren en het liefst gezamenlijk synergie opleveren. Aangezien Hof van Cranendonck wordt ontwikkeld vanuit één filosofie en concept (Terug in de Tijd) zal er zeker sprake zijn van synergie, zowel voor wat betreft de exploitatie als marketing.

In het onderstaande schema een overzicht van de te verwachten primaire synergie tussen de verschillende functies. De genoemde functies ondersteunen elkaar.

| Functie                       | Synergie met:                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Hotel                         | Restaurant, theater, congresruimten, feest/partycentrum, wellness |
| Restaurants                   | Hotel, theater, congresruimten, feest/partycentrum                |
| Horeca overig (pub en terras) | Buitenrecreatie (recreatieve poort)                               |
| Feestzaal/partycentrum        | Hotel, restaurant                                                 |
| Theater                       | Restaurant, hotel, horeca overig                                  |
| Congresruimten                | Theater, hotel, restaurant                                        |
| Evenementen                   | Horeca overig, streekmarkten                                      |
| Streekmarkten                 | Winkels, museum, brouwerij, horeca overig                         |
| Winkels                       | Evenementen, streekmarkten, buitenrecreatie                       |

|                                   |                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Wellness                          | Hotel                                           |
| Museum                            | Brouwerij, streekmarkten/evenementen            |
| Brouwerij                         | Horeca overig, restaurant, trouwlocatie, museum |
| Trouwlocatie/huwelijksvoltrekking | Feest/partycentrum, brouwerij, hotel            |

Hof van Cranendonck ligt op een mooie en bijzondere locatie, maar de omgeving ('thuismarkt') is dunbevolkt. In de omliggende gemeenten wonen 'slechts' 175.000 mensen.

Om voldoende bezoekers te genereren is derhalve een bovenregionaal marktbereik nodig, dat kan worden bereikt door synergie tussen de functies.

De belangrijkste conclusies aan de hand van de notitie zijn:

- Meerdere functies zijn nodig om op de beoogde locatie een zelfstandige aantrekkingskracht te ontwikkelen. Solitaire functies zijn op deze locatie naar verwachting minder kansrijk, tenzij van zeer grote schaal en met een introvert karakter. Dit levert echter veel overlast op en weinig synergie met de omgeving, dat in tegenstelling tot Hof van Cranendonck.
- De verschillende functies van Hof van Cranendonck stellen het in staat om meerdere doelgroepen aan te trekken maar om tegelijkertijd ook synergie te ontwikkelen (kleinere functies profiteren van naamsbekendheid van de trekkers, vooral het theater).
- De kritische massa die de functies gezamenlijk hebben, stelt Hof van Cranendonck in staat ook een bovenregionale markt aan te trekken. De thuismarkt (omliggende gemeenten) is te klein om rendabel te kunnen zijn.
- Het clusteren van meerdere functies geeft daarnaast ook meer onderscheidend vermogen ten opzichte van bestaande aanbieders in de regio.
- De omvang van het theater is nodig om langlopende producties te kunnen aantrekken. Het programmeren van langlopende producties (vaak musicals) is nodig om het theater onderscheidend te laten zijn van de reguliere (culturele) theaters in de regio en voldoende aantrekkingskracht te hebben.
- Het hotel vergroot het marktbereik van het theater en biedt ook de mogelijkheid voor meerdaagse congressen/bijeenkomsten. In de zakelijke markt is dat vaak een selectiecriteria. De capaciteit van het hotel is marktconform, maar kan bij een succesvolle exploitatie van alle onderdelen van Hof van Cranendonck wellicht zelfs te gering zijn.
- De omvang van de congresaccommodatie (400 personen) past bij de schaal van de overige voorzieningen binnen Hof van Cranendonck en is bovendien nodig om binnen het hogere segment van de regionale markt concurrerend te kunnen zijn. Doordat er combinaties te maken zijn met de capaciteit van andere functies heeft Hof van Cranendonck ook voldoende capaciteit om grotere (internationale congressen te kunnen binnenhalen.
- De horeca speelt een belangrijke rol binnen het gekozen concept 'Terug in de tijd' en maakt het complex bovendien ook laagdrempeliger voor bezoek van passanten (bv wandelaars/fietsers). Hiermee vervult het complex ook een functie voor de streek, als recreatieve poort en doelbestemming tijdens routegebonden recreatie.

### Conclusie

Bovenstaande rapporten geven een verantwoording van het doorlopen van de treden van de ladder van duurzame verstedelijking. De regio, het gebied en het landschap vragen om een dergelijke ontwikkeling als Hof van Cranendonck. Het initiatief geeft een ruimtelijk, economische en maatschappelijk impuls. De ontwikkeling draagt tevens bij aan zorgvuldig ruimte gebruik. De ontwikkeling vindt immers plaats binnen een bestaand bouwvlak.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant vastgesteld en in werking getreden op 1 januari 2011. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010-partiele herziening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

In de structuurvisie zijn provinciale belangen vastgelegd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Eén van deze belangen is een gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen. Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Vrije tijd wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. Het geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving en mogelijkheden om nieuwe energie op te doen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid. De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale vrijetijdsvoorzieningen voor goed bereikbare locaties, zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer. Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen zijn ook op goed ontsloten plekken mogelijk.

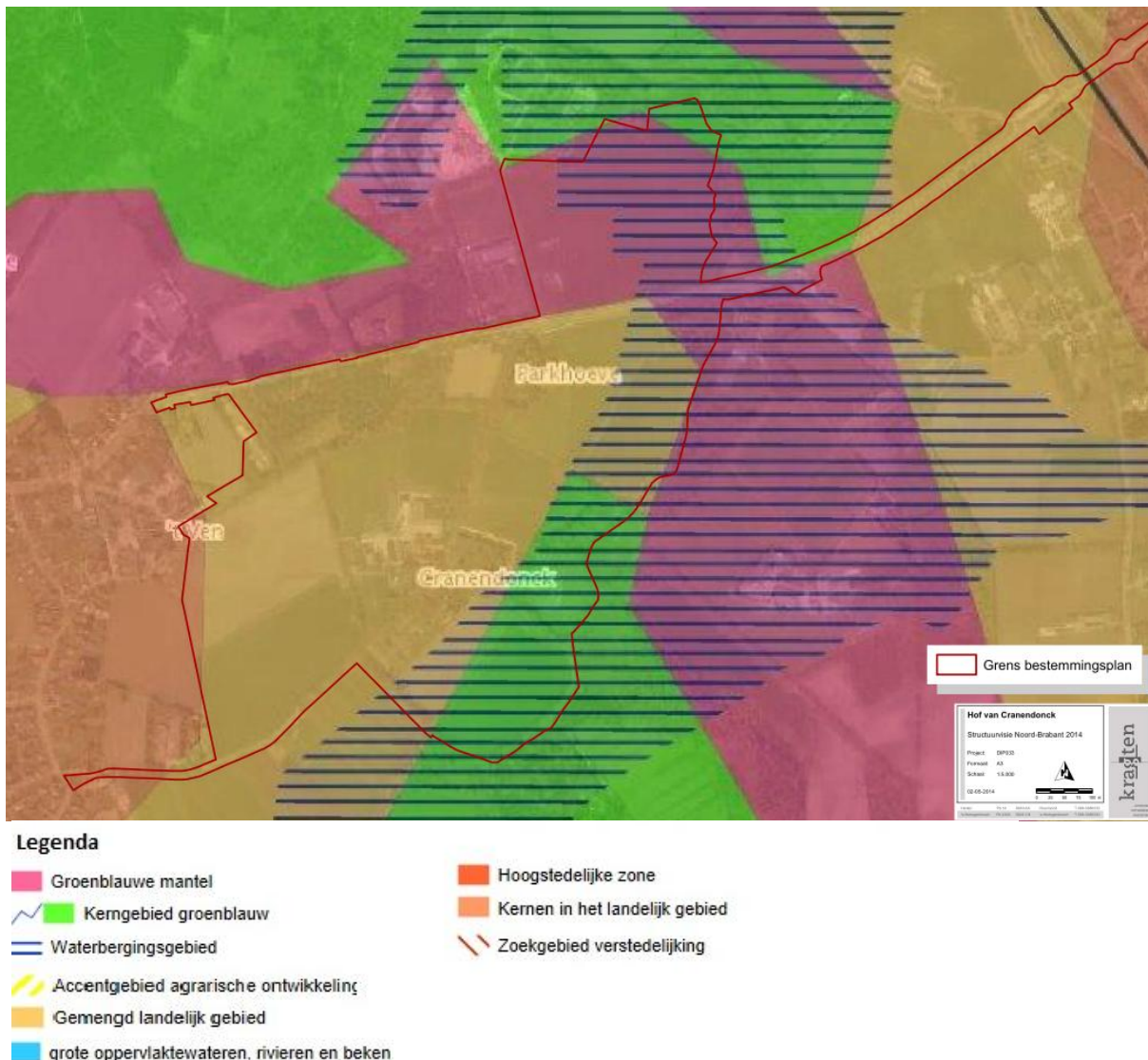
Het beleid van de provincie richt zich verder op een verbreding van de vrijetijdseconomie met internationale en vernieuwende concepten en een (kwalitatieve) versterking van het reguliere aanbod van horeca, verblijfsrecreatie en natuur. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat.

In de Structuurvisie beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied is op afbeelding 30 aangegeven middels een rode omlijning en (gedeeltelijk) gelegen binnen de volgende structuren (afbeelding 34):

- Kerngebied groenblauw
- Groenblauwe mantel
- Waterbergingsgebied
- Gemengd landelijk gebied
- Kernen in het landelijk gebied

Afbeelding 34: Ligging plangebied binnen de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



#### Kerngebied groenblauw

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

#### Groenblauwe mantel

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de



belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

#### **Waterbergingsgebied**

Veranderingen in het klimaat hebben gevolgen op het gebied van waterbeschikbaarheid, wateroverlast en hoogwaterbescherming. Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vast gehouden zoals in bovenstroomse gebieden van het bekensysteem. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms zoveel mogelijk beperkt. Soms is dit onvoldoende. Daarom zijn er gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water in tijden van extreme regeval/afvoeren. De functie waterberging is te combineren met andere gebruiksfuncties zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op eigentijdse wijze.

#### **Gemengd landelijk gebied**

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap. De nieuwvestiging van bezoekers intensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties.

Ontwikkelingen houden rekening met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven of woonfuncties. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Binnen de gebieden met een medefunctie voor waterberging wordt de ontwikkeling van functies afgestemd op deze waterbergende functie. De inrichting van de gebieden draagt bij aan de identiteit van het landschap.

#### **Kernen in het landelijk gebied**

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap.

#### **Het plangebied**

Binnen de groenblauwe mantel zijn behoud en ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap van belang. Met de ontwikkeling van het 'Hof van Cranendonck' wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het landschap door de aanleg van het landschapspark. Hiermee wordt een nadrukkelijke koppeling met de gebiedseigen kenmerken gelegd. Binnen het landschapspark is voldoende ruimte voor versterking van in de groenblauwe mantel aanwezige plant- en diersoorten, waarbij de mogelijkheden voor het beleven van het landschap worden vergroot door de aanleg van wandelpaden.

Het uitgangspunt voor ontwikkelingen binnen gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik. Het 'Hof van Cranendonck' is als zodanig te kenschetsen. Deze ontwikkeling omvat onder meer recreatief dag- en nachtverblijf, congresfaciliteiten, mogelijkheden voor cultuuruitingen en horecavoorzieningen. De VAB locatie van de proefboerderij van de universiteit van Wageningen biedt ruimte voor een nieuwe invulling. De toename van de verkeerdruk is nader onderzocht. Gebleken is dat de bestaande wegen de verkeerdruk aankunnen (zie paragraaf 5.3). Met de ontwikkeling wordt de bestaande gebiedskwaliteiten versterkt, met name door de aanleg van het landschapspark. De nieuwe recreatieve functie met landelijke kenmerken in het overgangsgebied tussen verstedelijkt en landelijk gebied past goed in de omgeving.

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen waterbergingsgebied. Dit deel van het plangebied wordt ingericht met nieuwe natuur en deels als landschapspark, waarmee wordt aangesloten op omliggende waarden. Ook vindt in dit gebied de hermeandering van de Buulder Aa plaats. Op deze wijze wordt de historische inrichting teruggebracht in het gebied. Daarnaast blijft de waterbergende functie van het gebied behouden.

Op de gronden die in de structuurvisie zijn aangewezen als kerngebied groenblauw is het ruimtelijke beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. De betreffende gronden in het plangebied worden ook als zodanig ontwikkeld, door dan wel een invulling met nieuwe natuur dan wel een invulling als landschapspark.

Slechts een beperkt deel van de gronden binnen het plangebied zijn aangewezen als 'Kernen in het landelijk gebied'. Het betreft daarbij gronden in het uiterste westen van de locatie. Deels bestaan deze in de huidige, maar eveneens in de toekomstige situatie uit infrastructuur, welke ook behouden blijft. Deels betreft het gronden die worden ingericht als landschapspark of als bos behorende bij de toeristisch recreatieve functie van Hof van Cranendonck. Op de betreffende gronden vindt sec geen nieuwe verstedelijking plaats.

De ontwikkeling van 'Hof van Cranendonck' geeft nadere invulling aan het provinciaal belang van een gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen. Deze ontwikkeling is mogelijk binnen de structuren die in de structuurvisie aan de gronden zijn toegekend. Gelet op het vorengaande voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

#### 4.2.2 Koersdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'

Provinciale Staten hebben op 9 december 2011 een koersdocument voor het landelijk gebied vastgesteld, 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'. Dit koersdocument geldt als basis voor alle nog te nemen maatregelen in het landelijk gebied, zoals de herijking van de EHS en de maatregelen rondom de intensieve veehouderij.

De nieuwe koers kent een aantal principes:

1. Het versterken van de samenhang: er moet een betere samenhang komen tussen de economie, de leefbaarheid en gezondheid en een rijke natuur en een mooi landschap.
2. Participatie en betrokkenheid: burgers en ondernemers moeten meer samen met de overheden plannen maken en uitvoeren. Dat betekent goed naar elkaar luisteren en samenwerken.
3. Overheid stuurt op proces: in de landbouw en de daaraan verbonden bedrijvigheid moet kwaliteit voorop staan. Niet meer groot-groter-grootst, maar goed-beter-best. Het al maar groter worden van bedrijven is geen vanzelfsprekendheid meer, het gaat om bedrijven die rendement koppelen aan een vitaal Brabant.
4. Ruimte voor initiatieven: de regelgeving wordt eenvoudiger en scherper. Tegelijkertijd komen er mogelijkheden om voor een echt duurzaam plan af te wijken van die regels.

#### Het plangebied

De ontwikkeling 'Hof van Cranendonck', gelegen in het landschapspark, is bij uitstek een voorbeeld van de integratie van economie, leefbaarheid en natuur en landschap. Reeds eerder is aangegeven dat de ontwikkeling een totale gebiedsontwikkeling betreft. Waarbij

de realisatie van een toeristisch recreatief concept op een VAB locatie hand in hand gaat met de ontwikkeling van natuur en versterking van de gebiedskwaliteiten van het landschap in de vorm van een landschapspark.

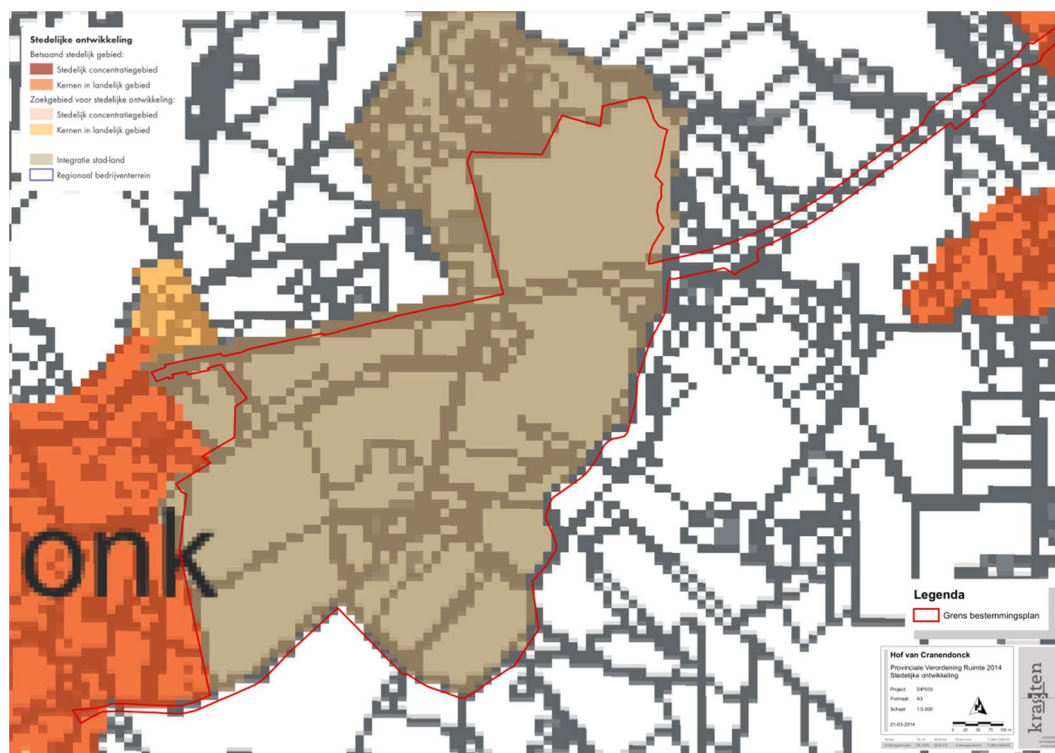
Het project komt tot stand in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer. De ontwikkeling streeft kwaliteitsverbetering van het gebied na en wil hiermee als vliegwiel fungeren voor nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier komt de planvorming tegemoet aan de principes uit het koersdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'.

#### 4.2.3 Verordening Ruimte – overleg met provincie Noord - Brabant

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 19 maart 2014 en is één van de uitvoeringsinstrumenten van de Provincie Noord - Brabant voor ruimtelijk beleid, waarin kaderstellende elementen van de Provinciale Structuurvisie worden vertaald naar regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tijdens de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan 'Hof van Cranendonck' was de Verordening ruimte 2012 van kracht en was een herziening van de Verordening ruimte in voorbereiding, de Verordening ruimte 2014. Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpverordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 30 augustus 2013 is de Ontwerpverordening ruimte vrijgegeven voor de inspraak. De gemeente Cranendonck heeft de mogelijkheid tot inspraak benut en Gedeputeerde Staten verzocht om het plangebied van Hof van Cranendonck in de herziening van de Verordening ruimte aan te wijzen als gebied Integratie Stad en Land. Bij de vaststelling van de Verordening ruimte 2014 is gehoor gegeven aan de inspraakreactie en is het plangebied van Hof van Cranendonck opgenomen met de aanduiding Integratie Stad en Land.

Afbeelding 35: Kaart Stedelijke ontwikkeling, Verordening Ruimte 2014, uitsnede plangebied Hof van Cranendonck zone 'Integratie Stad-land'.



De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeenten aangaande:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Stedelijke ontwikkelingen.
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden.
- Water.

- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij.
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De Verordening ruimte 2014 bevat tevens de randvoorwaarden waaraan dient te worden voldaan bij een stedelijke ontwikkeling, ook al is deze gelegen binnen de aanduiding Gebied Integratie Stad - land.

De volgende artikelen zijn met name van toepassing voor de ontwikkeling 'Hof van Cranendonck':

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap: de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
- Artikel 5.1 Bescherming van de ecologische hoofdstructuur: een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- Artikel 5.5 Wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek bij kleinschalige ingrepen: Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen ten behoeve van een individuele kleinschalige ingreep. Op een dergelijk verzoek is artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Het verzoek maakt onderdeel uit van de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbij in dat bestemmingsplan de volgende twee gebiedsaanduidingen worden opgenomen:
  - a. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte toe te voegen ecologische hoofdstructuur.
  - b. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur.

### **Plangebied**

De ruimtelijke kwaliteit en inpassing zijn een nadrukkelijk onderdeel van de planontwikkeling voor het Hof van Cranendonck. Hof van Cranendonck is een cluster van functies zoals horeca, wellness, verblijfsaccommodaties en voorzieningen met een maatschappelijk, dienstverlenend en recreatief karakter. Naast een rode ontwikkeling vindt tevens natuurontwikkeling en versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats. Door de inpassing en de aanleg van het landschapspark worden de aanwezige kwaliteiten van water, natuur, landschap, cultuurhistorie en van de extensieve recreatieve mogelijkheden versterkt. Deze invulling van het buitenterrein vormt onlosmakelijk onderdeel van de totaalbeleving van het concept.

Voor de realisatie van de ontsluitingsweg is een aanpassing van de EHS nodig. De aanpassing in de EHS wordt door de provincie<sup>6</sup> beschouwd als een wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen zoals aangegeven in artikel 5.5 van de Verordening. Conform artikel 36.5 van de Verordening ruimte zal hiervoor een procedure worden opgestart. De compensatie op grond van artikel 5.6 van de Verordening ruimte is opgenomen in hoofdstuk 5.14 van het compensatieplan (bijlage 19). Het verlies aan EHS-oppervlak wordt gecompenseerd door het aanleggen van nieuwe natuur(waarde). Op de verbeelding zijn de aan de EHS toe te voegen en de te verwijderen gebieden aangegeven middels de gebiedsaanduidingen uit artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014.

<sup>6</sup> Zie vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Hof van Cranendonck te Soerendonck' d.d. 13 maart 2014 van de provincie Noord Brabant.

**Aanduiding gebied Integratie Stad en land.**

Het gehele plangebied van de ontwikkeling Hof van Cranendonck is in de Verordening ruimte 2014 opgenomen met de aanduiding 'Gebied integratie stad-land'. De ontwikkeling Hof Van Cranendonck behelst een gebiedsontwikkeling die naast de realisatie van gebouwen ook de realisatie van een landschapspark behelst.

De Verordening bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding integratie stad-land kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied integratie stad-land zelf of de naaste omgeving.

De ontwikkeling Hof van Cranendonck, het concept en het bijbehorende landschapspark wordt uitvoerig beschreven in paragraaf 1.2.1 en 3.3.

De ontwikkeling van het landschapspark is nader uitgewerkt in de Gebiedsvisie Landschapspark, bureau Roozen. Deze gebiedsvisie is bijgevoegd als bijlage 1 Met betrekking tot de groen blauwe landschapsontwikkeling wordt kortheidshalve verwezen naar betreffende paragrafen en bijlagen.

De functies die binnen Hof van Cranendonck gerealiseerd worden horeca, wellness, verblijfsaccommodaties en voorzieningen met een maatschappelijk, dienstverlenend en recreatief karakter zijn met name stedelijke functies. De realisatie van een cluster van stedelijke functies ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur is dan ook een stedelijke ontwikkeling. De samenhangende ruimtelijke structuur komt tot uiting in het integraal karakter van de realisatie van de bebouwing in evenwicht met de ontwikkeling van het landschapspark. Het betreft een totale gebiedsontwikkeling waarbij niet enkel wordt gekeken naar en invulling van de locatie van de proefboerderij, maar op een integratie van de rode ontwikkeling met een groen blauwe ontwikkeling die terugvoert naar de oorsprong van het landschap. De samenhangende ruimtelijke structuur die tot uiting komt in de ontwikkeling van gebouwen en de realisatie van een groene blauwe landschapsstructuur doet recht aan de stedelijke ontwikkeling zoals deze bedoeld wordt in het kader van artikel 9 lid 1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 9 lid 2 van de Verordening ruimte 2014 geeft de kaders weer waar een bestemmingsplan ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling binnen de aanduiding 'Gebied integratie stad en land' aan dient te voldoen. Het bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteiten evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

De ontwikkeling vindt niet plaats in aansluiting van bestaand stedelijk gebied. Het betreft in deze een nieuw cluster van stedelijke bebouwing binnen een bestaand ruimtebeslag. De rode ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwblok van de proefboerderij. Om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied te waarborgen heeft de gemeente het Team Ruimtelijke Kwaliteit geïnstalleerd. Dit team geeft randvoorwaarden voor het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige onderlegger en toetst vervolgens het totaalplan op deze onderdelen. Zoals reeds vermeld maakt de ontwikkeling van het landschapspark onlosmakelijk deel uit van het initiatief. In dit landschapspark worden landschappelijke en ecologische verbindingen tot stand gebracht.

De gebiedsvisie landschapspark van bureau Roozen geeft een beeld van de groen blauwe ontwikkeling in relatie tot de stedelijke ontwikkeling. Deze visie geeft weer hoe de nieuwe stedelijke en landschappelijke ontwikkeling gelijktijdig en in samenhang met elkaar ontwikkeld wordt. Door de ontwikkeling van het landschapspark worden bestaande landschapskwaliteiten versterkt en ontstaan nieuwe kwaliteiten.



De provincie Noord - Brabant is nauw betrokken bij de planontwikkeling en wordt in het planproces voortdurend geïnformeerd. Deze betrokkenheid is essentieel voor het planproces om in het kader van de gebiedsontwikkeling een goede invulling te kunnen geven aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Waterbeheerplan Waterschap De Dommel

Het waterbeheerplan 'Kracht Water' geeft aan hoe Waterschap de Dommel samen met andere partijen invulling wil geven aan het waterbeheer. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015 en gaat in op alle aspecten rondom het beheer van watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Het waterbeheerplan kent een aantal hoofdthema's:

- Droge voeten: het aanleggen van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op wateroverlast in 2015 acceptabel is.
- Voldoende water: het vaststellen van plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden.
- Natuurlijk water: het halen van ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Inzetten op beekherstel, aanleg ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.
- Schoon water: samenwerking met gemeenten in de waterketen. Verbeteren rioolwaterzuiveringen via bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen.
- Schone waterbodems: het aanpakken van vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel.
- Mooi water: ruimte bieden voor recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.
- Bij de uitwerking van bovengenoemde thema's zijn twee overkoepelende prioriteiten van belang:
  1. het voorkomen van wateroverlast.
  2. het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

#### Plangebied

Bovenstaande punten en overige relevante regelgeving op het gebied van water en de toetsing hieraan van onderhavig project zijn beschreven in de in hoofdstuk 5 opgenomen waterparagraaf (paragraaf 5.11).

#### 4.3.2 Kompas II Toeristisch-recreatief Meerjarenbeleidsprogramma Zuidoost-Brabant 2008-2013

In het programma Kompas II Toeristisch-recreatief Meerjarenbeleidsprogramma Zuidoost-Brabant 2008-2013 zijn de visie en de strategische doelen voor toerisme en recreatie van het SRE uitgewerkt, waarmee bijgedragen wordt aan een aantrekkelijk Zuidoost-Brabant met een kwalitatief hoogstaand en onderscheidend recreatief product. Deze ambitie is vertaald in vier strategische doelen:

1. Versterking van het toeristisch-recreatief product.
2. Het bevorderen van lokale en regionale samenwerking en ketenvorming.
3. Product- en gebiedspromotie: voor zowel de toeristische als de zakelijke markt, nationaal en internationaal.
4. Strategische positionering van toerisme en recreatie: afstemming tussen Brainport (industriële vernieuwing, kennisindustrie en innovatie), Progress (plattelandontwikkeling) en Kompas (toerisme).

In het Kompas II is een viertal programmalijnen uitgestippeld waarlangs men de doelen beoogt te behalen:

- Aanjagen innovatieve product-marktcombinaties (PMC's) rond strategische thema's.
- Verbetering en uitbreiding van het routenetwerk.
- Kennis en advies, afstemming en opschaling van lokale initiatieven.

- Promotieactiviteiten.

#### *Plangebied*

Er is met name sprake van relevantie bij de eerste twee programmalijnen. De ontwikkeling 'Hof van Cranendonck' wordt aangemerkt als een innovatieve product-marktcombinatie, daar er sprake is van het samenkomen van uiteenlopende functies, waaronder die van toeristisch-recreatieve aard. Middels het verbindend programma is er een brug geslagen tussen het project en nabijgelegen meer of minder gerelateerde functies, waaronder die welke betrekking hebben op toerisme en recreatie, lokale voedselproductie en cultuurhistorie. Ook vormt het verbinden van recreatieve routes een onderdeel van het verbindend programma. De ontwikkeling zet de regio op de kaart en vormt tevens een verbindende factor met de Brainport-regio.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

De focus van het beleid van de gemeente ligt op het behouden en versterken van het groene, landelijke karakter en de leefbaarheid voor haar inwoners. Economisch gezien vervult Budel een centrumrol en houden voorzieningen daarbuiten zichzelf in stand. De gemeente faciliteert vooral de marktwerking, sociale cohesie en samenwerking. Een speerpunt wordt gevormd door de mogelijkheden van het gebied voor toerisme en recreatie, zij het met inachtneming van het landelijke karakter van Cranendonck.

De focuspunten in de visie zijn onderverdeeld in de thema's 'Wonen en Leven', 'Werk en Economie', 'Recreatie en Toerisme', 'Onderwijs' en 'Zorg'.

Betreffende 'Wonen en Leven' richt de gemeente zich op het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter en van het 'eigene' van elke kern, en het versterken van de sociale cohesie, het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern, het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen, het verbeteren van het openbaar vervoer, het aantrekkelijker maken van het centrum in Budel en Maarheeze en het streven naar behoud van het inwoneraantal.

'Werk en Economie' richt zich met name op het beter benutten van de bestaande potenties op het gebied van toerisme/recreatie (o.a. landschappelijke waarde, historie) en industrie, het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio, 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, het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen, het behouden en versterken van de positie van het MKB, 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 het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden.

Ten aanzien van het thema 'Recreatie en Toerisme' zijn de doelstellingen het beter benutten van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en het scherp anticiperen op kansrijke initiatieven, het tegemoet komen aan de recreatieve behoeften van eigen inwoners en het aantrekken van mensen binnen en buiten de regio, het meer laten samenwerken van partijen die actief zijn in deze sector, het in gang zetten van het vliegwieltje, het bewaken van de identiteit van Cranendonck als groene en rustieke gemeente, agrariërs ondersteunen om de overstap te maken richting agrotourisme en het verbeteren van de verblijfsmogelijkheden (o.a. overnachtingsmogelijkheden, meer aanlegplaatsen voor fietsers en wandelaars).

Binnen het thema 'Onderwijs' gaat het met name om het behoud van het basisonderwijs, het handhaven van onderbouw voor middelbaar onderwijs, het stimuleren van de (sociale) functie van scholen als 'contactplaats in de buurt' en het verbeteren van de bereikbaarheid van voortgezet en speciaal onderwijs.

Bij het thema 'Zorg' richt de gemeente zich op het stimuleren van de zelfredzaamheid van haar inwoners, het faciliteren van inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning te wonen, het behouden en versterken van de sociale binding, het zorgen voor een vangnet, het in nieuwbouwplannen voorrang geven aan vernieuwende woon-zorgvormen, het verbeteren van de bereikbaarheid van o.a. zorgvoorzieningen en het laten prevaleren van de kwaliteit van voorzieningen in plaats van de kwantiteit.

#### **Plangebied**

De ontwikkeling 'Hof van Cranendonck' is niet strijdig met de Visie Cranendonck, zolang het woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen wordt gewaarborgd. Hierin wordt voorzien op de in hoofdstuk 5 aangegeven wijze. De projectontwikkeling versterkt de thema's 'Werk en Economie' en 'Recreatie en Toerisme'.

Ten aanzien van het thema 'Werk en Economie' wordt met de nieuwe ontwikkeling gestreefd naar een betere benutting van potenties op het gebied van landschap, recreatie en cultuurhistorie en samenwerking op lokaal, in de directe omgeving, en bovenlokaal (brainport-regio) niveau. Ook de congres- en vergaderfaciliteiten sluiten hier goed bij aan. Binnen het thema 'Recreatie en Toerisme' komt de ontwikkeling 'Hof van Cranendonck' tegemoet aan de recreatieve behoeften van de eigen inwoners en de omliggende regio, samenwerking tussen betrokken partijen en de stimulering van de overstap van boeren op agrotourisme. Daarnaast verbetert dit initiatief de verblijfsmogelijkheden voor fietsers en wandelaars.

#### **4.4.2 Gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck'**

Op 25 september 2012 is de gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck' vastgesteld, waarin de gemeente een integrale visie schetst voor het gebied tussen de kernen Budel, Soerendonk en Maarheeze. Het gebied beslaat ongeveer 395 hectare en omvat onder andere het plangebied.

De gebiedsvisie heeft tot doel het vinden van een nieuw ontwikkelperspectief voor het bijzondere cultuurlandschap van het gebied, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. De ambitie is het gebied aantrekkelijk te maken in toeristisch-recreatief opzicht, waarbij de historie een centrale plaats in het landschap krijgt. Bij het ontwikkelen van de visie is gestreefd naar het verbeteren van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en duurzaamheid. Kernkwaliteiten zijn (cultuur)historie, natuur, recreatie en agrarisch landschap, ieder uitgewerkt in concrete deelambities per kernwaarde.

#### **Plangebied**

Het voorliggend initiatief van Hof van Cranendonck sluit aan bij de ambities welke zijn verwoord in de gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck'. Op enkele functionele aspecten dient de gebiedsvisie te worden aangepast. Deze aanpassing zal plaatsvinden middels addendum. In de planbeschrijving (hoofdstuk 3 van deze toelichting) wordt uitgebreid ingegaan op de visie van de poortfunctie van Hof van Cranendonck en de ontwikkeling van het landschap. Deze visie is opgesteld in nauwe samenwerking met het team ruimtelijke kwaliteit (TRK) van de gemeente Cranendonck.

#### **4.4.3 StructuurvisiePlus en Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'**

De gemeente Cranendonck heeft in juni 1999 een StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze visie is inmiddels sterk verouderd. Na de vaststelling van de StructuurvisiePlus heeft de gemeente meerdere ruimtelijke beleidsstukken vastgesteld, waardoor de StructuurvisiePlus niet meer als actueel is aan te duiden. Om die reden is de Structuurvisie 1999 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 kern Soerendonk gezien als een aantrekkelijk landelijk gebied, vanuit landschap en cultuurhistorie, maar vooral ook door de nabijheid van grote bos- en natuurgebieden.

De functionele invulling van het landschap dient afgestemd te worden op de gewenste ruimtelijke en ecologische structuur. De bodemgeschiktheid alsmede een natuurlijk functionerend watersysteem en het milieubelang zijn richtinggevend bij de aard en intensiteit van bijvoorbeeld agrarisch gebruik. Recreatie en stedelijke ontwikkelingen dienen te worden aangepast aan het draagvlak van het natuurlijk systeem. Een nieuwe gemeente brede structuurvisie is in ontwikkeling. In deze nieuwe visie is het plangebied, tezamen met haar omgeving als recreatieve poort aangeduid.

#### **Plangebied**

Het 'Hof van Cranendonck' draagt bij aan de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het gebied oostelijk van de kern Soerendonck. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met een goede inpassing in de bestaande omgeving. De toegankelijkheid en belevingswaarde van het gebied worden vergroot met de aanleg van het landschapspark. In zoverre sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'.

#### **4.4.4 Gebiedsvisie 'kansen over grenzen'**

De gebiedsvisie 'Kansen over Grenzen' betreft een onderzoek naar de sociaaleconomische kansen van energie en metaal in het interregionale en internationale gebied rondom de gemeente Cranendonck. Het vertrekpunt van de gebiedsvisie is het Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC). Het doel is te laten zien of en hoe het DIC sociaaleconomisch ingebed kan worden in een ruimere omgeving. Hiervoor wordt naast een lange-termijn-visie direct een doorvertaling gemaakt naar concrete mogelijkheden. De visie gaat uit van drie scenario's en twaalf kanskaarten, variërend tussen 'hoog- en laaghangend fruit'.

De gebiedsvisie maakt kansen inzichtelijk voor economie en werkgelegenheid, recreatie en toerisme en infrastructuur, maar ook voor kennis, duurzaamheid en wonen en leven. Als onderdeel van de historisch gegroeide Kempische Stedenas kan het DIC ook in internationaal perspectief worden geplaatst als onderdeel van de chemische en industriële maakindustrie. Cranendonck wordt ook gezien als een onderdeel van Brainport, waardoor het een uniek knooppunt vormt tussen de maak- en de kennisindustrie.

Door deze ligging is er een kralensnoer aan kansen voor een diversiteit aan werkterreinen gecreëerd:

- Budel - haven.
- Budel - spoor.
- Budel - Airport.
- Budel - snelweg.
- Maarheeze - station.
- Baronie Cranendonck.

Dit kralensnoer wordt geflankeerd door een tweede kralensnoer dat op wonen is georiënteerd.

#### **Plangebied**

Het 'Hof van Cranendonck' komt te liggen in een landschapspark, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de (bestaande) omgeving. Daarnaast wordt een nieuwe fietsverbinding aangelegd richting de kern Soerendonck. Binnen de ontwikkeling wordt tevens een aantal hotelappartementen gerealiseerd die zowel voor de recreatieve als de zakelijke markt (expats werkzaam in de brainport) kunnen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen en draagt bij aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie 'Kansen over Grenzen'.

#### **4.4.5 Welstandsnota Gemeente Cranendonck**

Op 29 januari 2008 is de 'Welstandsnota Gemeente Cranendonck' vastgesteld. Uitgangspunt van de welstandsnota is om welstandstoezicht tot het minimum te beperken. Welstandstoezicht vindt alleen plaats bij bouwplannen voor monumenten en

de aanliggende percelen en in monumentale gebieden (afbeelding 36). De welstandsnota kent twee niveaus van welstandstoetsing. Niveau 1 (hoog) is van toepassing voor gebieden en monumenten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarde. Niveau 2 (laag) is van toepassing op percelen die direct naast of achter een gebouw vallend onder niveau 1 gelegen zijn.

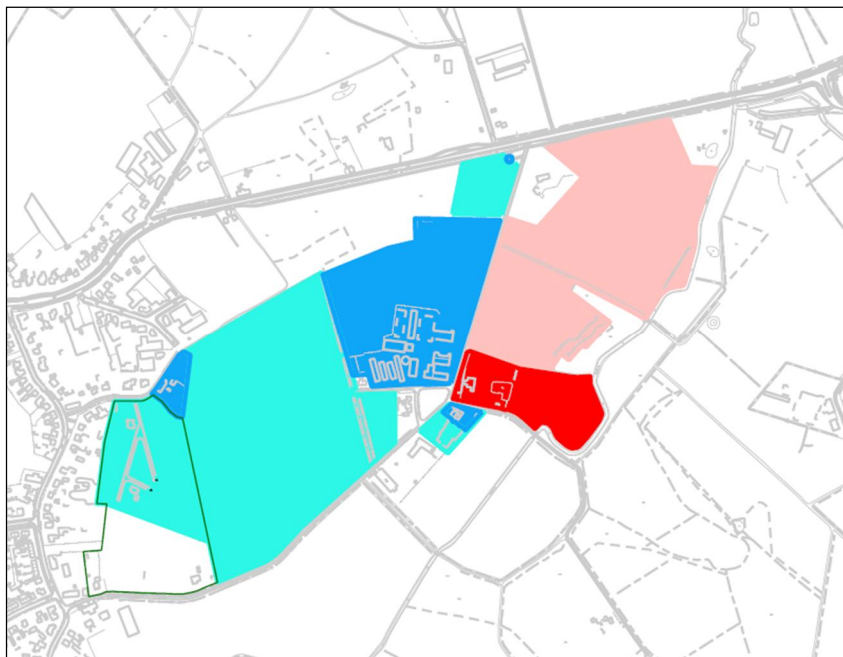
De niveaus zijn gekoppeld aan beoordelingsaspecten, onderverdeeld in hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten. Tot de hoofdaspecten behoort de plaatsing/situering van het bouwwerk, de massavorm, de gevelopbouw en de materialen en kleuren van de hoofdvlakken van het bouwwerk. Wijkt een bouwplan af van de hoofdaspecten, dan dienen deze afwijkingen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een positief welstandadvies bij afwijkende bouwplannen moet voorzien zijn van een motivatie. Tot de deelaspecten behoort de compositie van de massaonderdelen van het bouwwerk, de gevelindeling en vormgeving van de gevelelementen. De detailaspecten betreffen de materialen van de onderdelen van het bouwwerk, de kleuren van de onderdelen en de detaillering van de onderdelen.

In de welstandsnota is een afzonderlijk hoofdstuk opgenomen over het reclamebeleid. Voor de te onderscheiden gebieden is afzonderlijke reclamebeleid van toepassing. De te onderscheiden gebieden zijn: woongebieden, winkelgebieden, beschermd stads- of dorpsgezicht in de bebouwde kom, bedrijventerreinen, sportterreinen, het buitengebied en overgangsgebieden en verbindingssassen.

Tenslotte zijn in de welstandsnota criteria opgenomen met betrekking tot gevelschilder- en stucwerk. Gekeken wordt naar de kleur van het bouwwerk in relatie tot de omgeving en de afstemming van het schilder- of stucwerk op de karakteristiek van de architectuur van het gebouw zelf.



Afbeelding 36: Kaart Welstandsnota Gemeente Cranendonck, vastgesteld 29 januari 2008.



## Legenda

- Gemeentelijk Monument (Perceel)
- Gemeentelijk Monument (aanliggend Perceel)
- Rijks Monument (Perceel)
- Rijks Monument (aanliggend Perceel)
- Beeld Kwaliteit Plan

### Verordening Team Ruimtelijke Kwaliteit Cranendonck 2013

Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) adviseert het college van B&W over de ruimtelijke kwaliteit van het project 'Hof van Cranendonck'. Hierbij beoordeelt het TRK o.a. het stedenbouwkundig plan, architectonische ontwerpen en landschappelijke inrichtingsplannen voor het 'Hof van Cranendonck'. Het TRK neemt de rol van de monumenten- en welstandscommissie in.

De verordening is verankerd in de bouwverordening 2012, de erfgoedverordening 2012, de welstandsnota en het RvO van welstand. Het college van B&W heeft op 5 november het TRK benoemd. Het TRK is betrokken bij het ontwerpproces en heeft hierin een adviserende rol. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is het ontwerp gewijzigd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 7.2.3.

Het TRK heeft in samenspraak met de gemeente een stedenbouwkundige onderlegger en een beeldkwaliteit opgesteld, ten behoeve van voorliggend plan. De stedenbouwkundige onderlegger geeft hierbij de ruimtelijke compositie weer van de ontwikkeling Hof van Cranendonck en het bijbehorende ruimtebeslag. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de richting aan van de ruimtelijke beleving, het beeld, van deze compositie. Tegenwoordig vormen zij de toetsingskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Hof van Cranendonck.

**Plangebied**

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning worden de aangevraagde bouwwerken getoetst op welstand en zal aan het college van burgemeester en wethouders een welstandadvies worden gegeven welke betrokken wordt bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.

**4.4.6 Woonvisie 2012-2022 Kiezen voor kwaliteit**

Op 27 november 2012 is de Woonvisie 2012-2022 'Kiezen voor kwaliteit' opgesteld. Hierin zijn vier hoofddoelen geformuleerd:

1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern.
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen).
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen.
4. Iedere kern behoudt haar eigen karakter.

**Plangebied**

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats met inachtneming van deze wensen. Eén van de uitgangspunten bij de op te richten voorziening is het vergroten van de allure van het gebied. Recreatiemogelijkheden en werkgelegenheid zullen erdoor worden bevorderd, terwijl er sprake is van een dussdanige zonering dat er geen nadelige beïnvloeding van het leefklimaat bij bestaande woningen plaatsvindt.

**4.4.7 Landschapsbeleidsplan**

Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad in september 2006. Het landschapsbeleidsplan richt zich op het gehele buitengebied van Cranendonck. Het landschapsbeleidsplan vormt de visie en het basisbeleid voor de indeling, structuur en uitstraling van het landschap van Cranendonck. In het beleidsplan worden per landschapstype de visie, het beleid beschreven.

Dit geldt voor de volgende landschapstypen:

- Bos- en natuurgebieden.
- Oude bouwlanden.
- Beekdalen.
- Heide ontginningen.
- Linten met laanbeplanting.

**Bos- en natuurgebieden**

Cranendonck kent veel bos- en natuurgebieden waaronder ook een aantal Natura-2000 gebieden. De bestaande natuurgebieden nemen een groot gedeelte van het buitengebied in. Door de aanwezigheid van deze gebieden die ieder voor zich zeer uniek zijn, vraagt ieder gebied om een eigen aanpak. Belangrijk hierin is dat de structuur en het eigen karakter behouden wordt en waar nodig versterkt.

**Oude bouwlanden**

De oude bouwlanden liggen met name geconcentreerd rond de kernen. De bouwlanden zijn herkenbaar door hun structuur; blokvormige verkaveling en een bochtige wegenstructuur. Binnen deze oude bouwlanden liggen nog een aantal bolle akkers. Deze bolle akkers dienen zo veel mogelijk beschermd te worden. Door de ruilverkaveling zijn de karakteristieken van de oude bouwlanden verdwenen. Dit karakter moet zoveel mogelijk teruggebracht worden.

**Beekdalen**

In het buitengebied liggen enkele opvallende beekdalen. Rondom de beken komt vaak begeleidend beplanting voor in de vorm van landschapselementen of broekbos. De beken hebben allen een eigen uitstraling. Per beekdal zal bekeken moeten worden of deze uitstraling voldoet of dat deze versterkt dient te worden door bijvoorbeeld meandering terug te brengen.

*Heide - ontginningen*

Cranendonck kent relatief veel jong heideontginningslandschap. Door ruilverkavelingen is een deel van de onderlinge variatie in landschapstypen verdwenen. De historische lijnen zijn hier en daar nog zichtbaar. Belangrijk bij de heide en de ontginningslandschappen is dat de openheid behouden blijft. Alleen lage beplanting is toegestaan.

*Linten met laanbeplanting*

Cranendonck kent veel linten met laanbeplanting. Deze linten hebben historische waarden en een structuurfunctie. Het is belangrijk deze linten met laanbeplanting vast te leggen en waar nodig te versterken.

*Plangebied*

Ten behoeve van het plangebied is de visie Landschapspark Hof van Cranendonck opgesteld 28 november 2013 (bijlage 1). In deze visie is aangegeven op welke wijze de structuren in het landschap behouden en geborgd worden.

**4.4.8 Groenontwikkelingsplan Soerendonk**

Dit plan is vastgesteld op 13 december 2011. In Soerendonk zijn een aantal oude brinken te vinden. Deze plekken hebben cultuurhistorische waarde. Het samenspel tussen de gegroepeerde bebouwing en het groen is in Soerendonk goed bewaard gebleven en is daarmee kenmerkend voor het dorp. De historische brinken zijn voornamelijk beplant met eiken, meestal van monumentale aard. De onderbegroeiing bestaat uit gras.

*Behouden op de brinken:*

- Grote ruimtelijke werking; samenhang met omringende bebouwing.
- Monumentale bomen.
- Onderbegroeiing van gras.
- Brinken als entree van het dorp.

*Gewenst op de brinken:*

- Historische brinken beplant met eiken, nieuwe brinken met bomen met sierwaarde van de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> grootte.
- Accentueren van de vorm van het plein, door het plaatsen van hagen.
- Het tegengaan van parkeren op het gras, door hagen aan te brengen.
- Herstellen van de vorm van het grasvlak door onderbrekingen zoals parkeervakken weg te halen.

**Conclusie**

Binnen het plangebied is een brink gelegen. Deze brink heeft cultuurhistorische waarde en vormt daarmee een onlosmakelijk onderdeel van de totaalbeleving van het plan.

**4.4.9 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Cranendonck 2006**

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Cranendonck 2006 (GVVP) is het beleid voor de gemeente Cranendonck verwoord voor de periode 2006-2013. Tevens omvat het GVVP een visie op de verkeersstructuur voor de verschillende vervoerwijzen en een visie op mensgerichte maatregelen.

Belangrijke doelen van het GVVP zijn:

- Het stimuleren van vervoersalternatieven en het verminderen van autogebruik.
- Het beperken van geluidshinder, trillingshinder, emissies en energieconsumptie.
- Het verminderen van de dreiging van het verkeer.
- Het waarborgen van de bereikbaarheid van voorzieningen ten behoeve van het economisch functioneren, maar tegelijkertijd keuzes maken ten aanzien van de bereikbaarheid voor verschillende vervoerswijzen.
- Het doorvoeren van een sturend parkeerbeleid en het aanpakken van wegen waar geparkeerde voertuigen voor doorstromings- en verkeersveiligheidsproblemen zorgen.

De uitgangssituatie 2006 is in het GVVP getoetst aan de beleidsvisie. Hieruit zijn verschillende knelpunten voortgekomen, die zijn vertaald in maatregelen. Ten aanzien

van de verschillende maatregelen zijn in het GVVP prioriteiten toegekend op basis van het effect van verkeersinhoudelijke overwegingen. De prioriteiten zijn gekoppeld aan een tijdsspanne.

#### **Plangebied**

Voor de ontsluiting van het 'Hof van Cranendonck' wordt een rotonde aangelegd op de Molenheide. Een rotonde is de meest verkeersveilige wijze om de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling te garanderen. Tevens komt er een busverbinding tussen het 'Hof van Cranendonck' en station Maarheeze en worden voorzieningen gerealiseerd voor het fietsparkeren, waarmee alternatieve vervoerswijzen worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

In zoverre wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelen vanuit het GVVP.

Voor de ontsluiting alsmede de verkeersafwikkeling is nader onderzoek verricht. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 5.2.

#### **4.4.10 (Openbare) Verlichting**

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 30 oktober 2012 uitgangspunten vastgesteld voor de openbare verlichting voor het gebied Baronie Cranendonck met daarin aparte uitgangspunten voor de ontwikkeling 'Hof van Cranendonck'.

##### *Kenmerken van het gebied:*

- In dit gebied zijn flora en fauna en sfeer van belang.
- Dit gebied wordt voornamelijk gebruikt door voetgangers.

##### *Beheeruitgangspunten:*

- Bij de keuze voor type armatuur en mast wordt sfeer en uitstraling van de materialen en ontwerpen in de afweging meegenomen.
- Verlichten vanuit het oogpunt sfeer, maar hierbij nadrukkelijk rekening houden met de eventuele gevolgen voor flora en fauna.

##### *Duurzame uitgangspunten:*

- LED verlichting toepassen bij nieuwe ontwikkelingen.
- Dimbare armaturen toepassen.
- Terugbrengen van verlichtingsniveau.
- Minimaliseren van de lichthinder.
- Lichthindervrije armaturen toepassen.
- Vervangen van hoge energieverbruikers.
- Lampen met lange levensduur toepassen.
- Duurzame lichtmasten.
- Verwijderen overbodige verlichting.
- Uitzetten overbodige verlichting.
- Licht vervangen door wegmarkering.

##### *Overige beheersuitgangspunten:*

- Er dient een eigen net aangelegd te worden.

##### *Plangebied:*

Bij de uitvoering van het plan dient voldaan te worden aan bovenstaande voorwaarden. De gemeente zal hierop toetsen.

#### 4.4.11 Milieubeleidsplan gemeente Cranendonck 2010-2014

Het beleid van de gemeente Cranendonck op gebied van milieu is vastgelegd in het Milieubeleidsplan gemeente Cranendonck 2010-2014. De gemeente heeft zich daarin tot doel gesteld om een aantrekkelijk, gezond en veilig leefmilieu in Cranendonck te realiseren, waarin een schoner leefmilieu de ambitie is. Daarnaast is het doel van het milieubeleidsplan om het bestaande beleid en projecten te bundelen en te verankeren in dit plan. Per milieuthema zijn ambities dan wel taakstellingen opgenomen.

##### **Conclusie**

In hoofdstuk 5 komen de diverse milieuthema's, voor zover relevant voor het onderhavige bestemmingsplan, nader aan bod. De milieuthema's die zijn opgenomen in het milieubeleidsplan zijn bodem, water, geluid, luchtkwaliteit en geurhinder, natuur en landschap, erfgoedbeleid, archeologie, externe veiligheid, afval, duurzaamheid, milieuvergunningverlening, milieuhandhaving en milieucommunicatie en -educatie.



## 5 Milieu hygiënische en planologische aspecten

### 5.1 M.e.r.

Als gevolg van de ontwikkeling van het Hof van Cranendonck zullen de verkeersstromen en -intensiteiten op het omringende wegennet wijzigen. In hoofdstuk 5.3 wordt dit verder toegelicht. Daarnaast is bij de aanleg van de kelders voor het Hof van Cranendonck bemaling van grondwater noodzakelijk. In hoofdstuk 5.11 wordt hier nader op ingegaan.

Om te komen tot een oplossing voor de mobiliteits- en bemalingsvraagstuk bij Hof van Cranendonck is er, in het kader van de plan- en besluitvorming, voor gekozen om een (vrijwillige) m.e.r.-procedure te doorlopen. Onderdeel van deze procedure is het vervaardigen van een Milieueffectrapport (MER), deze is als separate bijlage toegevoegd. Doel van het doorlopen van een m.e.r.-procedure is: het milieubelang een volwaardige plaats in het besluitvormingsproces te geven wanneer er sprake is van activiteiten met mogelijke ingrijpende milieugevolgen, zoals bijvoorbeeld de gevolgen van een gewijzigde verkeerssituatie. De MER geeft objectief weer welke milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van een geplande ingreep/activiteit. Een milieueffectrapport is geen op zichzelf staand plan, maar is altijd een hulpmiddel bij de besluitvorming door de overheid over de betreffende activiteit. Om die reden is een MER altijd gekoppeld aan een overheidsbesluit of een bij wet bepaalde planvorm (zoals een bestemmingsplan of een structuurvisie) en de procedure die daarvoor dient te worden doorlopen.

#### 5.1.1 Wettelijk kader

In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld:

- Bij projecten, plannen en besluiten die zijn genoemd in de tabel in onderdeel C in de bijlage van het Besluit.
- Bij projecten en plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is.
- Bij projecten waarvoor een m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd en waaruit blijkt dat significante milieueffecten niet op voorhand zijn uit te sluiten. Dit kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling betreffen of een beoordeling op grond van tabel D uit de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Relevante aspecten voor het initiatief Hof van Cranendonck zijn (tabel 5):

- D9: een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan, wanneer de activiteit betrekking heeft op o.a.:
  - Een functiewijziging met een oppervlakte van 125 ha of meer van water, natuur, recreatie of landbouw.
- D10: de aanleg, wijziging of uitbreiding van o.a. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, wanneer de activiteit betrekking heeft op:
  - 250.000 bezoekers of meer per jaar.
  - 25 ha of meer oppervlakte.
  - 10 ha of meer oppervlakte in een gevoelig gebied.
- D15.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, wanneer de activiteit betrekking heeft op een hoeveelheid water van 1,5 miljoen m<sup>3</sup> of meer per jaar.

Tabel 5: Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

|        | Kolom 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kolom 2                                                                                                                                                                                                                                                           | Kolom 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kolom 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Activiteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gevallen                                                                                                                                                                                                                                                          | Plannen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Besluiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| D 9    | Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.                                                                                                                                                                                                                                       | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1°. een functie-wijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of 2°. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer. | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het plan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.              | De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
| D 10   | De aanleg, wijziging of uitbreiding van:<br>a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;<br>b. jachthavens;<br>c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,<br>d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of<br>e. themaparken. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,<br>2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,<br>3°. 100 ligplaatsen of meer of<br>4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.           | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden. | De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
| D 15.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater.                                                                                                                                                                                                     | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een hoeveelheid water van 1,5 miljoen m <sup>3</sup> of meer per jaar.                                                                                                                                       | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet en het plan, bedoeld in de artikelen 4.1 en 4.4 van de Waterwet.                                                                                                                                                                                                                  | Het besluit, bedoeld in de artikelen 6.4 of 6.5, onderdeel b, van de Waterwet, dan wel van het besluit tot vergunningverlening bedoeld in een verordening van een waterschap.                                                                                                                                                                                                                                                |

### 5.1.2 Het plan

Het initiatief Hof van Cranendonck zal op basis van voorlopige berekeningen meer bezoekers trekken dan de plandrempel uit onderdeel D10 van het Besluit m.e.r. Daarnaast moet bij de bouw van het complex middels een bemaling grondwater tijdelijk worden onttrokken. Ten aanzien van geohydrologie hebben eerste verkenningen geleid tot de aanname dat de grens van 1,5 miljoen m<sup>3</sup> water benaderd dan wel overschreden zou kunnen worden. Eerste overleggen met het waterschap geven daarnaast aan dat niet sec het getal maatgevend is, maar dat ook de integrale effecten van het onttrekken van water meespelen in de afweging.

Bovenstaande houdt in dat het bevoegd gezag moet beoordelen of het opstellen van een MER aan de orde is. Voor de grondwateronttrekking moet een vergunning van Waterschap De Dommel worden verkregen. In deze is het Waterschap het bevoegd gezag. Om het initiatief Hof van Cranendonck juridisch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck. Voor de beoordeling of dit besluit het doorlopen van een

m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt, treedt de gemeente Cranendonck op als bevoegd gezag.

Een initiatiefnemer kan er echter ook voor kiezen om deze stap over te slaan en direct een MER te vervaardigen. De Raekt Vastgoed BV wil de ontwikkeling zorgvuldig vormgeven met aandacht voor de omgeving in de breedste zin van het woord. Om die reden is ervoor gekozen direct een m.e.r.-procedure op te starten.

### 5.1.3 Bestemmingsplan en MER

Het bestemmingsplan heeft een bijzondere positie in de m.e.r.-regelgeving. In de Wet milieubeheer wordt onderscheid gemaakt tussen milieueffectrapporten die betrekking hebben op een plan en milieueffectrapporten die betrekking hebben op een besluit. In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt vervolgens in kolom 3 (tabel 5) aangegeven welke planvormen worden gerekend tot de plannen. Voorbeelden hiervan zijn de structuurvisie, de Planwet verkeer en vervoer of plannen in het kader van de Waterwet. In kolom 4 van onderdeel C en D zijn de besluiten opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn besluiten in het kader van de Tracéwet, omgevingsvergunningen met betrekking tot milieu (voorheen o.a. milieuvergunningen) of Waterwetvergunningen. Het bestemmingsplan is echter bij veel activiteiten zowel in kolom 3 als in kolom 4 opgenomen en kan dus zowel plan als besluit zijn.

Het bestemmingsplan wordt gezien als een plan wanneer dit het kader biedt voor een nog later te nemen besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvergunning (voorheen o.a. milieuvergunning). Wanneer het bestemmingsplan het laatste besluit is, waarin voor de desbetreffende activiteiten (in specifieke gevallen) een milieubeoordeling plaatsvindt, wordt het gezien als een besluit. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De inrichting van het landelijk gebied (cat. D9).
- De aanleg van recreatieve of toeristische voorzieningen (cat. D10).
- De aanleg van een bedrijventerrein (cat. D11.3).

Voor het bestemmingsplan Hof van Cranendonck is de procedure voor besluiten van toepassing. Wanneer er sprake is van de vaststelling van een bestemmingsplan, is de uitgebreide procedure van toepassing. Het initiatief Hof van Cranendonck valt in de categorie besluiten, waarvoor de uitgebreide procedure dient te worden doorlopen. De procedure voor het MER en het bestemmingsplan zijn gekoppeld. Wettelijk is bepaald dat bij de start van de formele bestemmingsplanprocedure, de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (in dit geval het ontwerp bestemmingsplan Hof van Cranendonck), ook het MER ter inzage moet worden gelegd.

### 5.1.4 Conclusie

De m.e.r.-procedure is reeds opgestart. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau heeft ter inzage gelegen, waarop de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Hierop is een aantal zienswijzen ingediend, die binnen de m.e.r.-procedure worden behandeld. Het MER ligt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

## 5.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling.

29 oktober 23 heeft de gemeenteraad van Cranendonck het Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Hof van Cranendonck, versie 9 september 2013, vastgesteld. Het programma van eisen omschrijft op hoofdlijnen de functionele uitgangspunten voor dit initiatief.

In het Hof van Cranendonck vinden diverse activiteiten plaats in het kader van verschillende functies. Deze activiteiten vinden plaats op een aantal nieuwe en bestaande locaties, dan wel buiten. Ten behoeve van het initiatief Hof van Cranendonck zal ter plaatse van de huidige bebouwing van de proefboerderij een nieuw complex worden gebouwd. De bestaande boerderij gelegen aan Cranendonck 10 zal in dit complex worden geïntegreerd. Naast dit complex worden twee tiendschuren gerealiseerd welke bedoeld zijn voor opslag van materieel. Overige activiteiten vinden plaats binnen de

bestaande bebouwing van Cranendonck 1 (Kasteeltje) en Cranendonck 3-4 (huidige gemeentehuis). Voor de ontplooiing van de activiteiten zijn in de stedenbouwkundige opzet behorende bij het programma van eisen de benodigde m<sup>2</sup> BVO opgenomen. Na afronding van het programma van eisen heeft een interactief proces plaatsgevonden waarbij de stedenbouwkundige opzet voor Hof van Cranendonck verder is doorontwikkeld tot het nu voorliggende plan. In dit proces is gestreefd naar een ruimtelijke optimalisatie van het plan waarbij, passende binnen het concept en het vastgestelde programma, is ingezet op een compacte massa en een geoptimaliseerd bouwvlak. Naast een zo compact mogelijke massa wordt de verdere detaillering van het stedenbouwkundig plan ook mede vormgegeven door de functionele en technische eisen aan de bebouwing.

Om een beeld te geven van het proces en de daarmee samenhangende wijzigingen in het stedenbouwkundige plan is in bijlage 6 een onderbouwing opgenomen inzake de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan gedurende de volgende fases:

- Programma van Eisen.
- Voorontwerp bestemmingsplan.
- Ontwerp bestemmingsplan.

## 5.3 Bodemkwaliteit

### 5.3.1 Inleiding

Voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming van gronden dient inzichtelijk te zijn gemaakt of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe zijn onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. In het hiernavolgende staan de bevindingen kort weergegeven.

### 5.3.2 Bodemkundige gegevens

#### **Situatie**

De bodem van het plangebied wordt volgens de Bodemkaart van Nederland gerekend tot de (zwarte enk-) eerdgronden. De eerdgronden zijn ontstaan door het eeuwenlange agrarisch gebruik en de bemesting met organisch materiaal. De textuur van de eerdgronden bestaat overwegend uit leem en zwak lemig, fijn zand. De deklaag van leem en zand (zanddiluvium) is ter plaatse afgezet door de wind en bereikt ter hoogte van Soerendonck een dikte tot wel 25 meter. De hoogteligging van het maaiveld bedraagt circa 28 m+NAP. Het freatische grondwater bevindt zich op een diepte van 1 à 2 meter minus maaiveld. Het eerste watervoerende pakket wordt aangetroffen onder de deklaag van leem en fijn zand (vanaf 25 meter minus maaiveld).

Het plangebied is gelegen op korte afstand ten noorden van (buiten) de 25-jaars zone van het grondwaterbeschermingsgebied Budel (Cranendonck). Het plangebied is ook niet gelegen in een overig milieubeschermingsgebied.

#### **Regionale ligging**

Het Hof van Cranendonck is vrijwel centraal gelegen in het projectgebied 'Actief Bodembeheer De Kempen' (ABdK). De bodem binnen dit gebied is grootschalig, diffuus verontreinigd met zware metalen als gevolg van historische industriële activiteiten in Budel en omgeving. Hierdoor is de bovengrond van het gehele plangebied 'Hof van Cranendonck' licht verontreinigd met voornamelijk cadmium en zink. Daarnaast kan plaatselijk de grond en het grondwater sterk verontreinigd zijn als gevolg van het gebruik van zinkassen als verhardingsmateriaal voor wegen, paden, (privé)opritten en terrassen.

#### **Milieukundige kwaliteit**

De milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) van het plangebied is op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken (2547001 - HvC Haalbaarheid - bodem rapport historisch bodemonderzoek CRA.MTO.HIS.RAP- 2012 10-12, versie 1 en Verkennend bodemonderzoek, conform NEN 257 5, Bodemonderzoek Cranendonck 4, Soerendonck,

rapportnummer: MIL 13.085, Kragten, 3 december 2013) (bijlagen 7.1 en 7.2) en de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Cranendonck voldoende inzichtelijk.

#### **Zinkassen**

Volgens de toegevoegde kaart 'Zinkassenwegen' van de voorheen (tot augustus 2012) geldende Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Cranendonck bevinden zich zinkassen in de fundering van de openbare weg Cranendonck. Er is sprake van een homogene aanwezigheid van zinkassen in de Kleine Bruggen, ter plaatse van het weggedeelte tussen de afritten van de rijksweg A2. De van Egmondlaan is verdacht van zinkassen, maar deze zijn van buitenaf niet meetbaar. In de Van Hornelaan zijn zinkassen heterogeen aanwezig. Het valt niet uit te sluiten dat in de overige wegen in het plangebied (beperkte) hoeveelheden zinkassen aangetroffen kunnen worden. Daarnaast zijn mogelijk zinkassen aanwezig geweest ter plaats van de landbouwgronden in het westelijk deel van het plangebied.

#### **5.3.3 Uitgevoerd bodemonderzoek**

Op het terrein rondom de proefboerderij is vanaf 1995 een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Navolgend zijn de resultaten van deze onderzoeken samengevat.

In 1995 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het aantreffen van een olieverontreiniging bij de verwijdering van een ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie (HBO). Hierbij zijn in de grond een sterke olieverontreiniging en in het grondwater een matige olieverontreiniging aangetoond (bijlage 7.3). 'Onderzoek naar bodemverontreiniging' terrein Cranendonck 10 te Soerendonk, gemeente Maarheeze; rapport Milieudienst Regio Eindhoven d.d. september 1995).

De olieverontreiniging in de grond is in november 1995 in eigen beheer gesaneerd waarbij circa 30 ton verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd naar een reiniger. Na de ontgraving is een controlebemonstering uitgevoerd, waarbij in de westelijke putwand nog een sterke restverontreiniging (gehalte hoger dan de Interventiewaarde) is aangetoond. Ten behoeve van de stabiliteit van de nabij gelegen bebouwing is de ontgraving destijds in westelijke richting niet verder doorgezet ('Evaluatierapport grondsanering' terrein Cranendonck 10 te Soerendonk, gemeente Maarheeze; rapport Milieudienst Regio Eindhoven d.d. februari 1996).

De verwachte bodemkwaliteit van het plangebied is nagegaan door middel van een bodemvooronderzoek conform NEN 5725 (rapport Kragten MIL14.007 d.d. 21 maart 2014) (Bijlage 7.4). De kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) rondom de proefboerderij (Cranendonck 10, 10a, 11 en 12) is vastgesteld door middel van verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek (rapport HMB BV d.d. 28 november 2011 en rapport HMB BV d.d. 27 juni 2013) (bijlage 7.5 en 7.6). Uit deze rapporten is het volgende gebleken:

- Met het onderzoek zijn in de boven- en ondergrond over het algemeen geen of slechts lichte verontreinigingen aangetoond.
- In de bovengrond onder de werkplaats en in de bovengrond zuidoostelijk van het kantoorpand zijn sterke verontreinigingen met zware metalen aangetoond, waarschijnlijk het gevolg van het historisch gebruik van zinkassen als verhardingsmateriaal.
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is slechts nog een lichte olieverontreiniging in de grond aangetoond en in het grondwater is geen verontreiniging meer aangetroffen.
- Plaatselijk zijn in de grond resten asbesthoudend materiaal aangetroffen. De aanwezigheid van asbest in de grond ter plaatse van de asbesthoudende bebouwing is verkennend en nader onderzocht. Hierbij is plaatselijk weliswaar asbest aangetroffen, doch de gehalten aan asbest overschrijden de interventiewaarde niet (er is geen sterke of ernstige verontreiniging met asbest aangetoond).

Ten behoeve van de hermeandering van de Buulder Aa is de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem (oeveren en onderwaterbodem) verkennend onderzocht conform NEN



5720 (rapport Kragten MIL14.017 d.d. 25 februari 2014) (bijlage 7.7). Uit dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De textuur van de natte (onder)waterbodem bestaat overwegend uit zeer fijn zand en klei met plantenresten en heeft een slappe consistentie (ongeconsolideerd slib).
- De textuur van het bodemmateriaal in de oevers van de Bulder Aa bestaat overwegend uit zeer fijn, matig siltig zand, met in de ondiepe bodem veelal een veenlaag.
- Het bodemmateriaal van de natte waterbodem en van de oevers van de onderzochte gedeelten van de Bulder Aa is licht verontreinigd met cadmium en zink. Overige verontreinigingen zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond.
- Het vrijkomend bodemmateriaal uit de natte waterbodem én uit de oevers is bij toepassing op land herbruikbaar als grond voor industrie (MWI) en bij toepassing in een oppervlaktewaterlichaam als Klasse A waterbodem.

De kwaliteit van de aangrenzende landbodem is verkennend onderzocht conform NEN 5740 (rapport Kragten MIL14.018 d.d. 14 maart 2014) (bijlage 7.8). Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie langs de Bulder Aa te Cranendonck, het volgende worden geconcludeerd:

- De lokale bodem bestaat uit een deklaag van zeer fijn, matig siltig en zwak humeus zand met een dikte van gemiddeld circa 0,4 meter. De ondergrond bestaat uit fijn, matig siltig zand met resten hout. Plaatselijk bevinden zich in de ondergrond lagen veen of klei en in de diepere ondergrond (vanaf 1,4 m - mv) zwakke bijmengingen met grind. De bovengrond is over het algemeen chemisch (zeer) licht verontreinigd met cadmium en zink. De ondergrond is niet of slechts zeer licht verontreinigd met cadmium en/of zink.
- Tijdens het veldwerk (d.d. februari 2014) is het grondwater aangetroffen binnen een diepte van circa 0,7 m -mv. Zintuiglijk zijn aan het grondwater geen bijzondere (passieve) waarnemingen gedaan. In het grondwater zijn uitsluitend licht (van nature) verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De lokaal sterk verhoogde gehalten aan cadmium en zink zijn in het grondwater niet aangetoond.
- De aangetoonde verontreinigingen met cadmium en/of zink in de grond zijn naar verwachting homogeen verdeeld over de onderzoekslocatie. De kwaliteit van het grondwater is in alle peilbuizen vergelijkbaar. De chemische kwaliteit van de grond en het grondwater vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Om vast te stellen of zinkassen zijn gebruikt in de voormalige veldwegen in het landbouwgebied tussen Soerendonck en Cranendonck, is ter plaatse onderzoek uitgevoerd met behulp van XRF-metingen en analyses (rapport Kragten MIL14.024 d.d. 1 april 2014) (bijlage 7.9). Hieruit komen de volgende conclusies naar voren:

- Met het indicatief onderzoek met behulp van de XRF-metingen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van sterke of ernstige verontreinigingen met zware metalen in de grond als gevolg van de voormalige veldwegen ter plaatse van de landbouwgronden westelijk van de kern Cranendonck.
- De betrouwbaarheid van de XRF-metingen is geverifieerd door middel van enkele chemische analyses. De geconstateerde afwijkingen tussen de XRF-metingen en de analyses vallen binnen een marge van +/- 25%. De resultaten van de XRF-metingen vormen hiermee voldoende bewijs voor de afwezigheid van ernstige verontreiniging met zink in de grond. Het uitvoeren van aanvullend (chemisch) bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### 5.3.4 Conclusie

Bekend is dat in de Kleine Bruggen in het weggedeelte tussen de afritten van de rijksweg A2 sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig zijn als gevolg van het gebruik van zinkassen. Ook in de Van Hornelaan zijn vanwege het toepassen van zinkassen sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig. Dit staat echter het beoogde

gebruik van de gronden niet in de weg. Ook worden op deze locaties geen werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd.

Met de tot nog toe uitgevoerde onderzoeken is voldoende inzicht verkregen in de kwaliteit van de bodem van het plangebied 'Hof van Cranendonck'. Uitgezonderd een zeer plaatselijke bodemverontreiniging die voorafgaand aan de realisatie gesaneerd zal worden (conform het saneringsplan bijlage 7.10), vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater binnen het plangebied geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

Voor het overige zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor bestemmingswijziging gebleken.

## 5.4 Verkeer en vervoer

### 5.4.1 Verkeersstructuur

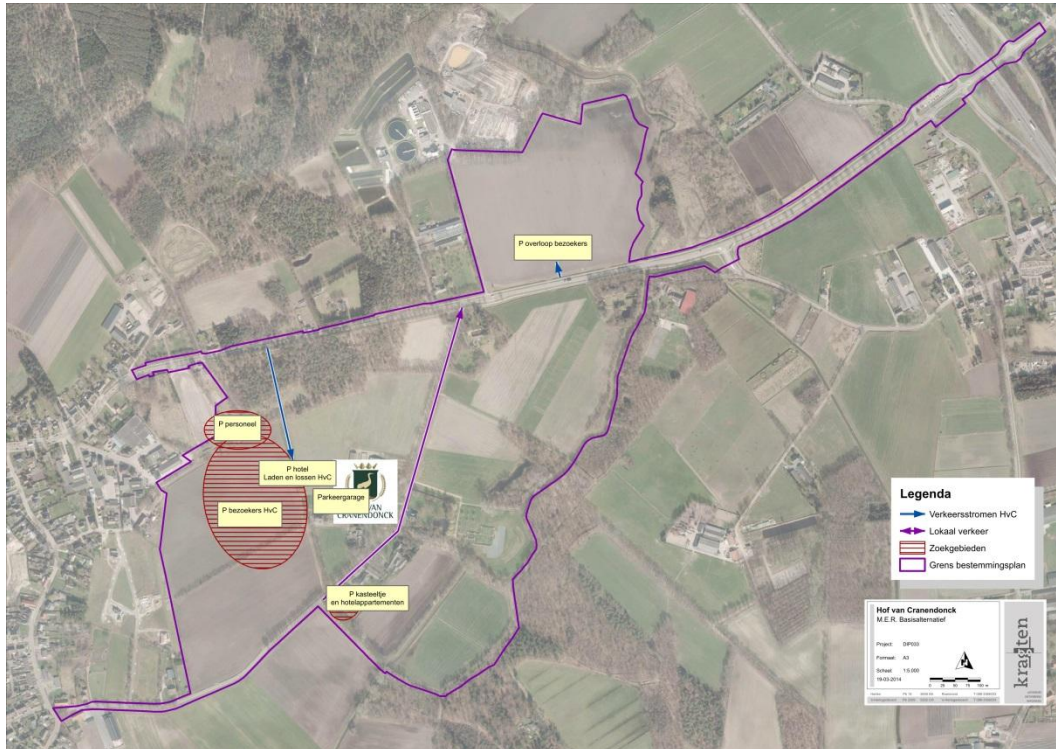
Ten behoeve van het bepalen van de verkeerskundige consequenties is inzichtelijk gemaakt hoeveel verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief worden gegenereerd en hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om bezoekers en personeel te kunnen faciliteren. Overeenkomstig de 'Verkeerskundige onderbouwing Bestemmingsplan, deel 1' Kragten, april (bijlage 8.1) betekent de ontwikkeling van Hof van Cranendonck het volgende:

- Verkeersbewegingen (piekscenario): 3.150 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
- Parkeerbalans (piekscenario): 1.233 parkeerplaatsen.

De ontsluiting van het Hof van Cranendonck vindt plaats via een aantal structuren (afbeelding 37). Ten behoeve van het initiatief wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze nieuwe ontsluitingsweg wordt door middel van een rotonde aangesloten op de Molenheide en is gelegen westelijk van het initiatief Hof van Cranendonck. Deze ontsluitingsweg vormt de verbinding richting de centrale parkeerlocaties voor bezoekers, richting het parkeerterrein voor personeel, naar de parkeergarage voor het hotel en is eveneens de routing voor het laden en lossen van goederen.

De tweede ontsluiting van het initiatief vindt plaats via de Van Schoonvorstlaan. Deze ontsluiting wordt ondergeschikt aan de hoofdontsluitingsweg en dient alleen voor het verkeer van en naar kasteeltje Cranendonck, Cranendonck 3-4 en voor omwonenden. Overeenkomstig de huidige situatie vormt en behoudt deze route uitsluitend een functie voor lokaal verkeer.

Afbeelding 37: Ontsluiting plangebied (Bron: Kragten).



Via de Molenheide / Kleine Bruggen wordt het verkeer van en naar Cranendonck afgewikkeld richting Soerendonck / Budel en richting A2 en Maarheeze e.v. (afbeelding 38). De Molenheide / Kleine Bruggen wordt tussen de toe- en afritten A2 en de bebouwde komgrens van Soerendonck gecategoriseerd en ingericht als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (maximum snelheid 60 km/h), overeenkomstig het 'Wensbeeld Snelheid personenauto's' van de gemeente Cranendonck.

Afbeelding 38: Afwikkeling verkeer plangebied (Bron: Kragten).



#### 5.4.2 Parkeren

Om bezoekers en personeel van het Hof van Cranendonck op een goede wijze te kunnen faciliteren worden op diverse locaties binnen het plangebied parkeerterreinen ingericht. Het centrale parkeerterrein voor bezoekers van Hof van Cranendonck is voorzien aan de zuidzijde van de Molenheide, in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg. Bezoekers van het initiatief kunnen hier binnen beperkte loopafstand parkeren. Aan de noordwest zijde van het complex is een parkeerterrein voorzien voor minder validen.

Voor het personeel van Hof van Cranendonck wordt een apart parkeerterrein gerealiseerd, daarnaast worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd voor bussen en taxi's. Voor hotelgasten wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Bovengenoemde parkeerplaatsen zijn allen bereikbaar via de nieuwe ontsluitingsweg met aansluiting op de Molenheide.

In geval van grote drukte en bijvoorbeeld evenementen wordt een ruim parkeerterrein dat gelegen is aan de noordzijde van de Molenheide ingezet, aan de noordoostzijde van het initiatief. Dit is echter incidenteel van aard en betreft geen permanente parkeerlocatie.

Onder andere voor bezoekers van kasteeltje Cranendonck en Cranendonck 3-4 wordt aan de zuidzijde van Cranendonck 3-4 een parkeerterrein gerealiseerd van circa 115 parkeerplaatsen. Op dit parkeerterrein is eveneens gelegenheid om te parkeren voor een bezoek aan de recreatieve Poort Groote Heide. Voor bezoekers van de winkeltjes binnen het complex Hof van Cranendonck worden 12 kortparkeerplaatsen gerealiseerd aan de Van Schoonvorstlaan.

In totaal wordt voor bezoekers voorzien in circa 970 reguliere parkeerplaatsen, het overloopterrein voor bezoekers biedt ruimte voor in totaal ruim 1.000 parkeerplaatsen. De parkeergarage voor hotelgasten voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen, waarmee nog restcapaciteit beschikbaar is in de parkeergarage. Voor het personeel van Hof van Cranendonck worden ruim 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden 7

busparkeerplaatsen gerealiseerd voor touringcarbussen en/of pendelbussen. Voor een nadere toelichting op de inrichting van het terrein, en daarmee bovengenoemde parkeergelegenheden, wordt verwezen naar 'Ontwerptoelichting verkeerskundig ontwerp Bestemmingsplan: deel 2a interne verkeersstructuur', Kragten, april 2014 (bijlage 8.2).

#### 5.4.3 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid gemotoriseerd verkeer

##### **Verkeersafwikkeling**

De mate van verkeersafwikkeling wordt bepaald op zowel kruispunt- als wegvakniveau. Het afwaarderen van de Molenheide / Kleine Bruggen betekent dat de capaciteit ten opzichte van de huidige situatie in theorie afneemt. Voor dergelijke erftoegangswegen wordt een intensiteit tot circa 6.000 motorvoertuigen als richtlijn gehanteerd. Hierbij wordt echter uitgegaan van menging van langzaam en gemotoriseerd verkeer. Op de Molenheide/Kleine Bruggen blijven de vrijliggende fietspaden echter gehandhaafd. Dit heeft een positieve invloed op de capaciteit van de weg. De verwachte intensiteit van maximaal 6.800 motorvoertuigen (richting A2) per etmaal kan op wegvakniveau dan ook zonder problemen worden afgewikkeld. In de richting Soerendonk worden per etmaal niet meer dan 4.400 motorvoertuigen verwacht. Deze hoeveelheid verkeer is ruimschoots passend binnen de capaciteit van de weg.

Op kruispuntniveau zijn de toe- en afritten van de A2 (afrit 36 Maarheeze / Soerendonk) en de rotonde bij de ontsluitingsweg Hof van Cranendonck te kenmerken als belangrijkste kruispunten.

Voor de toe- en afritten van de A2 is met behulp van het verkeersmodel van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) bepaald hoeveel verkeer in de spitsperiodes gebruik zal maken van deze kruispunten. Daarnaast is bepaald in welke mate een geconcentreerde verkeersstroom van bezoekers van het Hof van Cranendonck, aanvullende invloed heeft op de kruispuntafwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met een aankomst- en vertrektopatroon gebaseerd op de afzonderlijke functies die binnen Hof van Cranendonck worden gerealiseerd. Uit de resultaten is gebleken dat bij de afrit vanuit Eindhoven lange wachtrijen ontstaan. Dit knelpunt is echter relatief eenvoudig op te lossen door middel van het aanleggen van een bypass richting Soerendonk of door middel van een aparte linksaf strook en aparte rechtsaf strook op de afrit vanuit de richting Eindhoven.

Voor de rotonde die voorzien is bij de ontsluitingsweg Hof van Cranendonck is met behulp van de meerstrooksrotondeverkenner bepaald in welke mate de enkelstrooksrotonde leidt tot capaciteitsproblemen. In een reguliere spitsperiode kan het verkeer eenvoudig worden afgewikkeld, de intensiteit-capaciteit verhouding bedraagt in dit geval 0,25 (grenswaarde betreft 0,8). In het scenario waarbij rekening is gehouden met het dagscenario aankomst- en vertrektopatroon Hof van Cranendonck bedraagt de intensiteit-capaciteit verhouding 0,53, eveneens ruimschoots binnen de grenswaarde.

De toename van de hoeveelheid verkeer richt zich met name op de Molenheide/Kleine Bruggen richting de Rijksweg A2. In de kernen Soerendonk en Maarheeze is de toename van verkeer beperkt, waardoor geen afwikkelingsproblemen worden verwacht in deze kernen.

##### **Verkeersveiligheid**

Ten aanzien van het aspect verkeersveiligheid voor het gemotoriseerd verkeer worden geen knelpunten verwacht. Het afwaarderen van de Molenheide/Kleine Bruggen betekent een reductie in het snelheidsniveau op dit wegvak, wat de verkeersveiligheid op de Molenheide ten goede komt.

Voor de ontsluiting van Hof van Cranendonck wordt voorzien in de aanleg van een rotonde, een maatregel die past binnen de principes van Duurzaam Veilig en voor alle verkeersdeelnemers een verkeersveilige en overzichtelijke oplossing biedt. Bovendien heeft de rotonde een snelheidsverlagend effect, waardoor dit eveneens een positieve invloed heeft op de verkeersveiligheid ter hoogte van de Van Schoonvorstlaan.



De toename van verkeer ter hoogte van de toe- en afritten van de A2 betekent dat ook de mate van verkeersveiligheid afneemt. Er is een grotere kans op kop-staart ongevallen en door de lange wachtrijen neemt de hiaatacceptatie ook af. Hierdoor is de kans op conflicten met kruisend op de Kleine Bruggen ook groter. Door het realiseren van een bypass op de afrit vanuit Eindhoven worden deze problemen echter voorkomen. Door het realiseren van een brede middengeleider tussen de rijstroken verbetert de fietsoversteek.

#### 5.4.4 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid langzaam verkeer

##### **Verkeersafwikkeling**

De ontwikkeling van Hof van Cranendonck heeft weliswaar tot gevolg dat de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer in de omgeving zal toenemen, tot negatieve invloed op de verkeersafwikkeling van het langzaam verkeer zal dit echter niet leiden. De belangrijkste bestaande routes, bijvoorbeeld langs de Molenheide, op de Van Schoonvorstlaan en de oversteek van de Molenheide blijven gehandhaafd. Bovendien worden er voorzieningen op en langs de Molenheide getroffen om de verkeersafwikkeling van deze verkeersdeelnemers te waarborgen. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de aanleg van middengeleiders op de Molenheide om overstekend verkeer te kunnen faciliteren.

Bovendien worden in het buitengebied nieuwe routes aangelegd voor langzaam verkeer om te kunnen recreëren in het gebied, wat eveneens een positieve impuls zal geven aan de routestructuren voor het langzaam verkeer.

##### **Verkeersveiligheid**

Ook ten aanzien van het aspect verkeersveiligheid voor langzaam verkeer voorziet het initiatief in maatregelen om de eventuele negatieve effecten voor langzaam verkeer te beperken. De aanleg van de rotonde is een maatregel die er voor zorgt dat de afwikkeling van alle verkeersdeelnemers op een vlotte en verkeersveilige wijze kan plaatsvinden. Ook wordt op andere locaties op de Molenheide (bijvoorbeeld bij het parkeerterrein aan de noordzijde) rekening gehouden met maatregelen om langzaam verkeer op een veilige wijze (bijvoorbeeld gefaseerd door middel van een middengeleider) te laten oversteken.

#### 5.4.5 Invloed van evenementen

##### **Verkeersstructuur en verkeersafwikkeling bij evenementen**

Per jaar kunnen maximaal 15 evenementen worden georganiseerd in de omgeving van Hof van Cranendonck met maximaal 3.000 bezoekers per evenement. Zoals omschreven in de 'Verkeerskundige onderbouwing' (Kragten, november 2013) genereert een dergelijk evenement maximaal 1.920 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra hoeveelheid verkeer zal van invloed zijn op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegenstructuur. Gelet op het feit dat dergelijke evenementen slechts 15 keer per jaar kunnen plaatsvinden en een maximale bezetting slechts incidenteel zal worden bereikt, wordt de verkeersstructuur hier niet permanent op ingericht.

In geval van evenementen en bij verwachte grote bezoekersaantallen (maximaal 3.000 per evenement) zal het verkeer worden geregeld door verkeersregelaars. Indien noodzakelijk, dan zullen deze worden ingezet bij de toe- en afritten bij de A2. Voor de directe ontsluiting van Hof van Cranendonck zelf zullen in dat geval verkeersregelaars kunnen worden gepositioneerd bij de rotonde en de toegang tot de belangrijke parkeerterreinen. Per evenement zullen de exacte maatregelen worden bepaald, afhankelijk van de verwachte drukte per dag.

##### **Parkeren bij evenementen**

Bij een evenement met 3.000 bezoekers is de parkeervraag in totaal 960 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien als overloopterrein bij het in te richten parkeerterrein aan de noordzijde van de Molenheide. In geval van evenementen zullen op dit terrein (tijdelijke) parkeerplaatsen worden ingericht om de bezoekers van evenementen op een acceptabele loopafstand van het evenemententerrein te faciliteren. Via de looproutes die

reeds in het initiatief zijn voorzien kunnen de bezoekers de gewenste voorzieningen op een vlotte en veilige wijze bereiken.

#### 5.4.6 Conclusies

Op basis van voorliggende paragraaf kan worden geconcludeerd dat voorzien wordt in ruim voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functies en omvang van het Hof van Cranendonck. Daarnaast is een overloopgebied beschikbaar voor parkeren tijdens incidentele piekmomenten en ten tijde van evenementen.

Een goede verkeersafwikkeling is gegarandeerd met de gekozen ontsluitingsstructuur. De capaciteit van de belangrijkste toegangsweg naar het gebied, Kleine Bruggen/Molenheide, is ruim voldoende om het aantal motorvoertuigbewegingen af te wikkelen. Dit geldt ook nog na afwaardering van de wegcategorie naar een erftoegangsweg. Uitsluitend bij de afrit van de A2 vanuit de richting Eindhoven zijn maatregelen noodzakelijk om wachtrijen te voorkomen. Dit is mogelijk met een relatief eenvoudige ingreep in de vorm van een bypass richting Soerendonk of met aparte opstelstroken voor links- en rechtsafslaand verkeer.

Een bypass levert daarnaast een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid voor met name fietsverkeer. Zonder deze bypass ontstaat er een afname van de verkeersveiligheid als gevolg van onder meer een toename van het risico op kop-staartaanrijdingen. Op overige punten leveren de voorgenomen maatregelen een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, onder meer door verlaging van de maximumsnelheid.

Bij de verkeersafwikkeling van langzaam verkeer zijn geen knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Het initiatief voorziet daarnaast in maatregelen welke leiden tot een afname van negatieve effecten op gebied van verkeersveiligheid voor langzaam verkeer.

Ook de piekmomenten, onder meer als gevolg van evenementen, leiden niet tot knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

### 5.5 Akoestiek – wegverkeerslawaaï

#### 5.5.1 Wettelijk kader

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting vanwege een weg bij geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn. Binnen deze zone wordt de geluidbelasting berekend en getoetst. In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn de geluidzones gedefinieerd. De geluidzones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden.

Tabel 6: Zonebreedten geluidzones (in meters)

| aantal rijstroken | breedte van de geluidzone |                        |
|-------------------|---------------------------|------------------------|
|                   | stedelijk gebied          | buitenstedelijk gebied |
| 1 of 2            | 200                       | 250                    |
| 3 of 4            | 350                       | 400                    |
| 5 of meer         | --                        | 600                    |

In artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- Stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzonder van het gebied gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

- Buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom met inbegrip van het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.
- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden toegekend middels een zogeheten 'hogere waarden procedure'. De maximaal toegestane hogere waarde verschilt voor stedelijke en buitenstedelijke situaties en bedraagt maximaal 68 dB.

Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidbelasting verminderd met de aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidwering van de gevel.

Volgens artikel 110f van de Wet geluidhinder moet bij de beoordeling van de geluidbelasting en eventuele hogere grenswaarden ook rekening worden gehouden met cumulatie met andere wegen. In het onderzoek dat ten behoeve van Hof van Cranendonck is uitgevoerd betekent dit dat voor de geluidbelasting op het immissiepunt Van Schoonvorstlaan 2 niet alleen de Molenheide wordt beschouwd, maar de gecumuleerde geluidbelasting van de Molenheide en de Van Schoonvorstlaan. Bij beoordeling van de cumulatie wordt de aftrek volgens artikel 110g Wgh niet in acht genomen. De formele toetsing volgens de wet geluidhinder vindt alleen plaats per afzonderlijke weg: cumulatie wordt dus niet getoetst.

### 5.5.2 Reconstructie

Er is sprake van een reconstructie van een weg in de zin van de Wet geluidhinder, wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is sprake van een fysieke wijziging aan de weg, bijvoorbeeld verlaging van de snelheid, verandering van het type wegdek, de aanleg van kruispunten, en dergelijke.
- De geluidbelasting neemt, ten gevolge van de fysieke wijziging en de verwachte verkeersgroei, in de komende tien jaar, toe met 2 dB of meer.

Bij de berekening van de toename van de geluidbelasting, moet de situatie een jaar vóór de reconstructie vergeleken worden met de situatie in het toekomstige maatgevende jaar na de reconstructie. Bij deze vergelijking moet rekening worden gehouden met autonome groei van het verkeer en verkeersplanologische wijzigingen.

Wanneer de toename van de optredende geluidbelasting, als gevolg van de aanleg van de rotonde en de verkeersaantrekkende werking van het Hof van Cranendonck, beperkt blijft tot 1 dB kan gesteld worden dat geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. In dat geval kan de aanpassing zondermeer doorgang vinden.

Indien uit de berekening blijkt dat de toename 2 dB of meer bedraagt, is wel sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er dient dan onderzocht te worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te beperken tot de geldende grenswaarden. De toename van de geluidbelasting vanwege een reconstructie mag niet meer bedragen dan 5 dB. Indien, zo nodig door het treffen van maatregelen, aan de grenswaarden bij reconstructie kan worden voldaan, is geen hogere grenswaardenprocedure nodig.

Per geluidgevoelige bestemming dient in kaart te worden gebracht wat de geldende grenswaarden zijn. Hierbij wordt gekeken naar eerder vastgestelde grenswaarden en de heersende geluidbelasting (één jaar voor wijziging van de weg):

- Wanneer eerder geen hogere grenswaarde is vastgesteld én wanneer de heersende geluidbelasting  $\leq 48$  dB bedraagt geldt een grenswaarde van 48 dB;
- Indien eerder geen hogere grenswaarde is vastgesteld, maar de heersende geluidbelasting bedraagt  $> 48$  dB, geldt als grenswaarde de heersende geluidbelasting;
- Indien sprake is van een eerder vastgestelde hogere grenswaarde en ook een heersende geluidbelasting van  $> 48$  dB, dan geldt als grenswaarde de laagste van deze twee waarden.

Binnen het onderzoeksgebied blijkt dat bij besluit d.d. 10 januari 2012 door de gemeente Cranendonck voor de woning Molenheide 40 een hogere grenswaarde van 58 dB is vastgesteld. Voor de overige woningen is geen hogere grenswaarde vastgesteld.

### 5.5.3 Onderzoeksresultaten

De bevindingen vanuit dat onderzoek staan in het hiernavolgende beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 9 opgenomen.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï berekend voor de prognosejaren 2016 en 2026.

#### Geluidbelasting als gevolg van de Molenheide

In onderstaande tabel staan de rekenresultaten weergegeven van de geluidbelasting als gevolg van de Molenheide. In de tabel zijn de rekenresultaten voor het referentiejaar 2015 opgenomen. Daarnaast zijn de resultaten voor het rekenjaar 2025 weergegeven, waarin diverse situaties zijn beschouwd. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een ruim ruimteslag voor de verkeersbestemming heeft toegekend aan de Molenheide, is het in theorie mogelijk dat de rijlijn bij de reconstructie van de Molenheide kan opschuiven naar het noorden en naar het zuiden. Aangezien aan beide zijden van de weg woningen liggen, is ervoor gekozen beide invullingsmogelijkheden als worst-case situatie door te rekenen, waarbij een minimaal wegprofiel is opgenomen dat bestaat uit een buitenberm (0,5 m) – sloot (1,5 m) – berm (1,5 m) – weg 2 rijstroken (3 m per rijstrook).

Voor 2025 is er daarom, naast een 'middenvariant' (rijlijn in het midden van de weg/verkeersbestemming, gelijk aan de referentiesituatie) een 'noordelijke variant' berekend waarbij de rijlijn op circa 6,5 meter afstand van de noordelijke bestemmingsgrens 'Verkeer' ligt en een 'zuidelijke variant' waarbij de rijlijn op circa 6,5 meter van de zuidelijke bestemmingsgrens ligt.

Tabel 7: Geluidbelasting als gevolg van de Molenheide

| naam | omschrijving          | rekenjaar 2015 | rekenjaar 2025 voorgenomen activiteit (incl. evenement) |                     |                    |
|------|-----------------------|----------------|---------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
|      |                       | ref            | middenvariant                                           | noordelijke variant | zuidelijke variant |
|      |                       | Lden [dB]*     | Lden [dB]*                                              | Lden [dB]*          | Lden [dB]*         |
| 1    | Molenheide 40         | 54,5           | 55,9                                                    | 56,2                | 54,7               |
| 2    | Molenheide 42         | 52,0           | 53,4                                                    | 53,7                | 52,6               |
| 3    | Vloeten 1             | 53,8           | 54,3                                                    | 55,1                | 53,5               |
| 4    | Van Schoonvorstlaan 2 | 50,1           | 49,5                                                    | 49,0                | 49,8               |
| 9    | Molenheide 33         | 56,1           | 56,3                                                    | 54,5                | 56,7               |
| 10   | Molenheide 38         | 56,3           | 56,5                                                    | 57,5                | 54,9               |
| 11   | De Bult 2             | 53,9           | 52,1                                                    | 51,3                | 52,9               |
| 14   | Molenheide 29         | 50,1           | 50,4                                                    | 50,5                | 50,3               |
| 19   | De Dalen 4            | 55,5           | 53,9                                                    | 53,2                | 54,6               |
| 20   | Aasdonken 1           | 47,8           | 46,1                                                    | 46,4                | 46,0               |
| 30   | De Dalen 2a           | 47,7           | 45,8                                                    | 45,5                | 45,8               |
| 32   | Vloeten 3             | 41,3           | 42,6                                                    | 42,5                | 42,8               |
| 34   | De Dalen 2            | 44,0           | 42,1                                                    | 41,8                | 41,7               |
| 42   | Kerkstraat 19         | 44,9           | 42,9                                                    | 43,0                | 42,9               |

\* inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder

In bovenstaande tabel is getoetst aan het 2 dB-criterium (oranje arcering) voor reconstructie van een weg: alleen ter plaatse van Molenheide 40 en 42 is in geval van een noordelijke variant sprake van een toename van 1,5 dB of meer en dus van een reconstructie van een weg ingevolge de Wet geluidhinder.

### Geluidbelasting als gevolg van de Van Schoonvorstlaan

In onderstaande tabel staan de rekenresultaten weergegeven van de geluidbelasting als gevolg van de Van Schoonvorstlaan, Cranendonck en Van Sevenbornlaan (gezaamenlijk Van Schoonvorstlaan genoemd). In de tabel zijn de rekenresultaten voor het referentiejaar 2015 opgenomen, alsmede de resultaten voor het rekenjaar 2025.

Tabel 8: Geluidbelasting als gevolg van de Van Schoonvorstlaan

| naam | omschrijving               | rekenjaar 2015 referentie | rekenjaar 2025 voorgenomen activiteit (incl. evenement) |
|------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
|      |                            | Lden [dB]*                | Lden [dB]*                                              |
| 3    | Vloeten 1                  | 44,7                      | 45,0                                                    |
| 4    | Van Schoonvorstlaan 2      | 49,0                      | 49,4                                                    |
| 5    | Cranendonck 2              | 53,6                      | 54,3                                                    |
| 6    | Cranendonck 9              | 48,9                      | 49,6                                                    |
| 7    | Cranendonck 7, 8           | 51,1                      | 51,8                                                    |
| 8    | Van Egmondlaan 8           | 39,8                      | 40,4                                                    |
| 12   | Woningen Van Sevenbornlaan | 47,7                      | 47,6                                                    |

\* inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Van Schoonvorstlaan op geen van de toetspunten zorgt voor een overschrijding van het 2 dB-criterium.

### Geluidbelasting als gevolg van de Kerkstraat

In onderstaande tabel staan de rekenresultaten weergegeven van de geluidbelasting als gevolg van de Kerkstraat. In de tabel zijn de rekenresultaten voor het referentiejaar 2015 opgenomen, alsmede de resultaten voor het rekenjaar 2025.

Tabel 9: Geluidbelasting als gevolg van de Kerkstraat

| naam | omschrijving                         | rekenjaar 2015 referentie | rekenjaar 2025 voorgenomen activiteit (incl. evenement) |
|------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
|      |                                      | Lden [dB]*                | Lden [dB]*                                              |
| 13   | Kerkstraat 19                        | 47,2                      | 49,8                                                    |
| 23   | Woningen Kerkstraat t.h.v. De Vinnen | 60,3                      | 61,9                                                    |
| 24   | Woningen Kerkstraat t.h.v. De Dalen  | 62,3                      | 63,2                                                    |
| 25   | Kerkstraat 17a                       | 46,3                      | 48,8                                                    |
| 40   | De Dalen 2                           | 40,6                      | 41,9                                                    |
| 41   | De Dalen 2a                          | 36,3                      | 37,8                                                    |

Uit de bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege het gedeelte waar 60 km/uur mag worden gereden toeneemt met meer dan 1,5 dB voor beide aanwezige woningen. In het gedeelte waar 30 km/uur mag worden gereden neemt de geluidbelasting bij ongeveer 7 woningen ook toe met 2 dB.

### Cumulatieve geluidbelasting

De woning aan de Van Schoonvorstlaan 2, Vloeten 1 en De Bult 2 vallen binnen het akoestisch invloedsgebied van zowel de Molenheide als de Van Schoonvorstlaan resp. Kerkstraat. Om deze reden dient voor deze woningen rekening te worden gehouden met de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen. In onderstaande tabel staan de resultaten van de berekening weergegeven.

Tabel 10: Cumulatieve geluidbelasting Molenheide en Van Schoonvorstlaan

| naam | omschrijving          | rekenjaar 2015 | rekenjaar 2025 voorgenomen activiteit (incl. evenement) |                     |                    |
|------|-----------------------|----------------|---------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
|      |                       | ref            | middenvariant                                           | noordelijke variant | zuidelijke variant |
|      |                       | Lden [dB]*     | Lden [dB]*                                              | Lden [dB]*          | Lden [dB]*         |
| 3    | Vloeten 1             | 58,5           | 59,8                                                    | 60,5                | 59,0               |
| 4    | Van Schoonvorstlaan 2 | 55,6           | 56,6                                                    | 56,3                | 56,7               |
| 11   | De Bult 2             | 56,0           | 57,2                                                    | 56,4                | 58,0               |

\* Exclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting in 2 situaties toeneemt met 2 dB: bij de Vloeten 1 in geval van de noordelijke variant en bij De Bult 2 in geval van de zuidelijke variant.



#### 5.5.4 Maatregelen

Uit het voorgaande blijkt dat in enkele situaties sprake is of kan zijn van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. In dat geval moeten maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de grenswaarde, in casu de daadwerkelijke geluidbelasting in het jaar voor reconstructie, tenzij deze lager is dan 48 dB, in welk geval de grenswaarde 48 dB bedraagt.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat alleen vanwege de Kerkstraat (alle varianten) en de Molenheide in de noordelijke variant sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

##### **Molenheide**

Uit de rekenresultaten voor de Molenheide blijkt dat de grenswaarde bij twee woningen met 2 dB wordt overschreden. Om aan de grenswaarde te voldoen zijn de volgende maatregelen mogelijk:

- Uitvoeren van de midden of zuidelijke variant, waarbij de middenvariant de voorkeur heeft om te voorkomen dat de gecumuleerde geluidbelastingen toenemen.
- Bij uitvoering van de noordelijke variant: het vervangen van het wegdek tussen de rotonde en de Van Schoonvorstlaan door een dunne deklaag.

##### **Kerkstraat, gedeelte 60 km/uur**

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarde bij de twee betrokken woningen 48 dB bedraagt. Hieraan kan op de volgende manieren worden voldaan:

- Nader onderzoek naar verkeersmaatregelen om te voorkomen dat verkeer met bestemming Hof van Cranendonck via deze route rijdt.
- Vervangen van de wegdekverharding door stiller wegdek (bijvoorbeeld SMA-steenasfalt mastiek).
- Verlagen van de rijsnelheid tot 30 km/uur.
- Aanvragen van een hogere grenswaarde van 49 respectievelijk 50 dB bij Kerkstraat 17a respectievelijk Kerkstraat 19 en het uitvoeren van onderzoek naar benodigde gevelgeluidwerende voorzieningen.

##### **Kerkstraat, gedeelte 30 km/uur**

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van De Vinnen met 2 dB omhoog gaat. Dit betreft ongeveer 7 woningen. Deze weg valt niet onder de toetsing van de Wet geluidhinder, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch bepaald welke geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn:

- Nader onderzoek naar verkeersmaatregelen om te voorkomen dat verkeer met bestemming Hof van Cranendonck via deze route rijdt.
- Vervangen van de wegdekverharding door stille klinkers.

#### 5.5.5 Conclusie

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï berekend voor de prognosejaren 2015 en 2025. Uit het onderzoek blijkt dat er langs de Kerkstraat (gedeelte 60 km/uur) sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. Bovenstaand zijn de maatregelen beschreven waarmee aan de grenswaarden kan worden voldaan.

Voor de Molenheide / Kleine Bruggen geldt dat alleen bij realisatie van de noordelijke variant sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder bij twee woningen. Ook hiervoor zijn maatregelen bepaald om aan de grenswaarden te kunnen voldoen. Deze staan eveneens in het voorgaande beschreven.

## 5.6 Akoestiek - inrichting

### 5.6.1 Wettelijk kader

Om inzicht te krijgen in de geluidsemissie als gevolg van de geprojecteerde bedrijfsmatige activiteiten naar de omgeving is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De inrichting van Hof van Cranendonck valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), d.d. 19 oktober 2007, ook wel aangeduid als het Activiteitenbesluit. Zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) als de maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ), zal daarom getoetst worden aan het Activiteitenbesluit.

Tevens wordt getoetst aan de ruimtelijke inpasbaarheid, waarbij de streefwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009)' als uitgangspunt gebruikt worden. Deze publicatie geeft richtafstanden tussen bedrijvigheid en woningen. De standaard richtafstanden gelden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarvoor een geluidsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde is gehanteerd. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' kan gemotiveerd worden uitgegaan van kleinere richtafstanden, wat voor geluid neerkomt op een grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor de woningen gelegen aan de Van Egmondlaan, Cranendonck en Van Sevenbornlaan wordt de gebiedstypering 'rustige woonwijk / buitengebied' toegepast. Op de overige woningen is de gebiedstypering 'gemengd gebied' van toepassing, aangezien de achtergrondniveaus vanwege wegverkeerslawaaai op de Molenheide relatief hoog zijn.

De gemeente Cranendonck heeft gemeentelijk beleid vastgelegd in de 'Nota Industrielawaai 2014'. Hierin zijn akoestische gebiedstypen vastgelegd, waarvoor richtwaarden zijn bepaald waar bij vergunningverlening aan moet worden voldaan. Voor de omliggende woningen zal de geluidemissie op basis van deze nota aan 50 dB(A) etmaalwaarde worden getoetst. Voor maximale geluidniveaus wordt altijd 70 dB(A) etmaalwaarde aangehouden.

Bij bedrijven die vallen onder het Barim zal hier middels maatwerkvoorschriften invulling aan worden gegeven. Het project ligt in 'landelijk gebied' met grenswaarde 45 dB(A) etmaalwaarde bij woningen of op 50 meter afstand. Van deze waarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor maximale geluidniveaus wordt altijd 70 dB(A) etmaalwaarde aangehouden. In de huidige situatie is een milieuvergunning van kracht voor de proefboerderij. Hierin zijn geluidvoorschriften van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor de maximale geluidniveaus opgenomen ter plaatse van de woningen.

Op grond van bovenstaande is het redelijk uit te gaan van een grenswaarde van 45 à 50 dB(A) etmaalwaarde bij de woningen aan de Van Egmondlaan, Cranendonck, Fibula, Van Hornelaan en Bospad. Voor de woningen langs de Molenheide (Vloeten 1, Van Schoonvorstlaan 2 en Molenheide 40 en 42) alsmede de woningen aan de Vlassloot wordt uitgegaan van een grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, redelijk, gezien de hoge geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai.

Als toetsingskader met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking geldt de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' van het ministerie van VROM van 29 februari 1996, die een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) stelt. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar mits een binnenniveau van 35 dB(A) gegarandeerd wordt. De reikwijdte waarbinnen de verkeersaantrekkende werking moet worden beschouwd, blijft beperkt tot de akoestische herkenbaarheid.

Samengevat leidt tot de in onderstaande tabel weergegeven toetsingswaarden voor industrielawaai.

Tabel 11: Overzicht toetsingswaarden industrielawaai

| toetsingskader                                                                                            | toetsingswaarden [dB(A)]    |                               |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                           | dagperiode<br>(07:00-19:00) | avondperiode<br>(19:00-23:00) | nachtperiode<br>(23:00-07:00) |
| <b>Activiteitenbesluit</b>                                                                                |                             |                               |                               |
| $L_{AR,LT}$                                                                                               | 50                          | 45                            | 40                            |
| $L_{Amax}$                                                                                                | 70                          | 65                            | 60                            |
| <b>VNG-publicatie / Geluidbeleid gemeente Cranendonck</b>                                                 |                             |                               |                               |
| $L_{AR,LT}$ (gebiedstypering rustige woonwijk / buitengebied)<br>- woningen Cranendonck en Van Egmondlaan | 45                          | 40                            | 35                            |
| $L_{AR,LT}$ (gebiedstypering gemengd gebied)<br>- woningen Van Schoonvorstlaan, Molenheide, Vloeten       | 50                          | 45                            | 40                            |
| $L_{Amax}$                                                                                                | 70                          | 65                            | 60                            |
| <b>Indirecte hinder</b>                                                                                   |                             |                               |                               |
| Voorkeursgrenswaarde                                                                                      | 50                          | 50                            | 50                            |
| Maximale grenswaarde                                                                                      | 65                          | 65                            | 65                            |

Naast het geluid van de inrichting zelf en het geluid als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting, wordt tevens een drietal andere geluidbronnen onderzocht, namelijk muziekgeluid, stemgeluid en evenementen.

In het Activiteitenbesluit wordt onderscheid gemaakt tussen versterkte en onversterkte muziek die in de buitenlucht ten gehore wordt gebracht. In artikel 2.18, lid f van het Activiteitenbesluit staat vermeld dat onversterkte muziek is uitgesloten van toetsing. Voor versterkte muziek dient wel getoetst te worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie wordt toegepast. Daarnaast wordt vanwege het muziekgeluid een straffactor van +10 dB toegekend aan het equivalent geluidniveau van de totale inrichting, mits sprake is van akoestische herkenbaarheid van het geluid als zijnde muziekgeluid. Immers, wanneer het geluidniveau vanwege een muziekbron zodanig laag is dat dit niet meer als muziek herkend wordt, zijn de akoestische gevolgen nihil.

Stemgeluid van personen blijft volgens artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing van toetsing, indien het plaatsvindt op een onverwarmd en onoverdekt terrein binnen de inrichting, tenzij dit terrein is aan te merken als binnenterrein. Voor Hof van Cranendonck betekent dit dat stemgeluiden op een horecaterras op de binnenplaats dus aan toetsing onderhevig zijn.

Volgens het Handboek Evenementen van de gemeente Cranendonck geldt dat een muziekbron een maximaal bronvermogen van 105 dB(A) mag hebben. Daarnaast mag het equivalente muziekgeluidniveau  $L_{Aeq}$  veroorzaakt door een evenement gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen op een hoogte van 1,5 meter, hierdoor in praktijk niet meer dan 75 dB(A) bedragen.

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten

De bevindingen vanuit het akoestisch onderzoek industrielawaai staan in het hiernavolgende beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 10 opgenomen. In de rapportage is tevens de koppeling gelegd met de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het Hof van Cranendonck.

Op het inrichtingsterrein kunnen binnen de reguliere bedrijfsvoering diverse activiteiten plaatsvinden welke akoestisch relevant zijn. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij, aanvullend op de reguliere bedrijfsvoering, andere geluidbronnen actief zijn. Om hier een duidelijk onderscheid in te maken is een onderverdeling gemaakt in een drietal typen bedrijfssituaties, welke in onderstaande tabel staan beschreven. Deze

bedrijfssituaties zijn benoemd als representatieve bedrijfssituatie 1 (RBS-1), representatieve bedrijfssituatie 2 (RBS-2) en representatieve bedrijfssituatie 3 (RBS-3). Voor al deze situaties zijn berekeningen uitgevoerd.

Afbeelding 39: Beschrijving representatieve bedrijfssituaties

| Bedrijfssituaties Hof van Cranendonck                                                             |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |                                         |              |                                             |                                                        |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Omschrijving                                                                                      | Frequentie<br>(aantal dagen)                                                                                 | Verkeer*                                                                                                                                                                                                                      |                                         | Activiteiten |                                             |                                                        |                                             |
|                                                                                                   |                                                                                                              | Verkeersgeneratie                                                                                                                                                                                                             | parkeren                                | Inrichting   |                                             | Evenementen-<br>terrein                                | Landschaps-<br>park.                        |
| Representatieve<br>bedrijfssituatie<br>(RBS-1) Basis                                              | 365 dagen per<br>jaar                                                                                        | VERKEERSGENERATIE<br>WERKDAG PIEKSITUATIE<br>(O.B.V. P-SCENARIO'S)<br>Verkeersgeneratie 2986                                                                                                                                  | Parkeren<br>inrichting.                 | Div          | Achtergrond<br>muziek.<br>Geluid<br>terras. | -                                                      | Geluid<br>gebruikers<br>landschaps-<br>park |
| Representatieve<br>bedrijfssituatie<br>(RBS-2)<br>Basis situatie +<br>activiteit in<br>inrichting | 12 keer per jaar                                                                                             | Aantal voor bezoekers 2607<br>Aantal voor personeel 380<br><br>VERKEERSGENERATIE<br>WEEKENDDAG<br>PIEKSITUATIE (O.B.V. P-<br>SCENARIO'S)<br>Verkeersgeneratie 3151<br>Aantal voor bezoekers 2741<br>Aantal voor personeel 410 |                                         | Div          | Versterkte<br>muziek.                       |                                                        | Geluid<br>gebruikers<br>landschaps-<br>park |
| Representatieve<br>bedrijfssituatie<br>(RBS-3)<br>Basis situatie +<br>evenement                   | Maximaal 15<br>evenementen<br>(max 3 dagen<br>per evenement.)<br>Totaal 3.000<br>bezoekers per<br>evenement. | Verkeersgeneratie<br>Evenement (O.B.V. P-<br>scenario) Evenement<br>Verkeersgeneratie 1920<br>Aantal voor bezoekers 1901<br>Aantal voor personeel 19                                                                          | Overflow<br>parkeren<br>15 – 45<br>keer | Div          | Al dan niet<br>Versterkte<br>muziek.        | Evenement (al<br>dan niet met<br>versterkt<br>geluid). | Geluid<br>gebruikers<br>landschaps-<br>park |

In rapport HvC.Soe.AO IL-04 van april 2014, opgesteld door M-tech Nederland (bijlage 10), is berekend welke geluidsniveaus zijn te verwachten van alle bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied. Hierbinnen valt de zogenaamde inrichting Hof van Cranendonck alsmede het evenemententerrein. Geluidsniveaus van onderhoudswerkzaamheden in het landschapspark (bijvoorbeeld het gebruik van een tractor) zijn niet berekend: deze bronnen wijken niet wezenlijk af van het huidige gebruik van de gronden, die nu een agrarische functie hebben. De eventuele geluidsemmissie vanuit het landschapspark wijzigt dus niet ten opzichte van de huidige situatie.

De inrichting omvat de toegangswegen vanaf de openbare weg, alle parkeerplaatsen, alle gebouwen (inclusief hotelappartementen, kasteeltje en tiendschuren) en binnenterreinen en de educatief recreatieve verblijfsvoorziening.

Ten oosten van de inrichting is het evenemententerrein geprojecteerd. Dit maakt geen onderdeel uit van de inrichting en betreft een openbaar evenemententerrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluideffecten van deze evenementenlocatie ook berekend en is de cumulatie van geluid van gelijktijdig gebruik van de inrichting en het evenemententerrein inzichtelijk gemaakt. Er kunnen per jaar maximaal 15 evenementen en bijzondere activiteiten plaats vinden. De bijzondere activiteiten vinden binnen de inrichting plaats binnen de grenswaarden en mogelijke ontheffingen die gelden voor de inrichting, de evenementen vinden plaats op het terrein direct ten oosten daarvan. In het bestemmingsplan is omschreven welk soort evenementen binnen de planlocatie mogelijk worden gehouden.

#### De inrichting

Op het inrichtingsterrein kunnen in de reguliere bedrijfsvoering (RBS1) diverse activiteiten plaatsvinden die akoestisch relevant zijn. In het rapport zijn de volgende bronnen meegenomen:

- aan- en afrijden van voertuigen (bezoekers, personeel en leveranciers)
- parkeren
- laden en lossen
- sprekende mensen op het binnenterrein
- achtergrondmuziek op het binnenterrein
- diverse installaties voor verwarming, luchtbehandeling en afzuiging.

- (muziek)geluid vanwege feesten en optredens in de gebouwen
- educatief recreatieve verblijfsvoorziening
- 

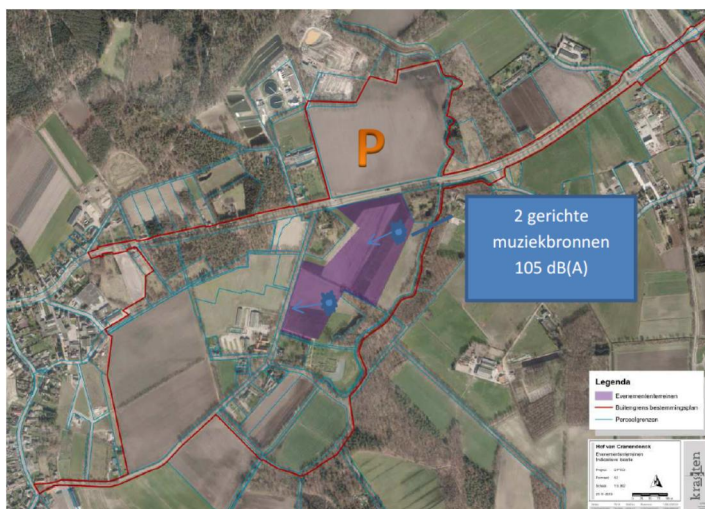
Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij, aanvullend op de reguliere bedrijfsvoering, andere geluidbronnen actief zijn. meest maatregelen zal de situatie zijn waarbij er op het terras op het binnenplein levende of versterkte muziek te gehore wordt gebracht (RBS2)

#### Evenementen

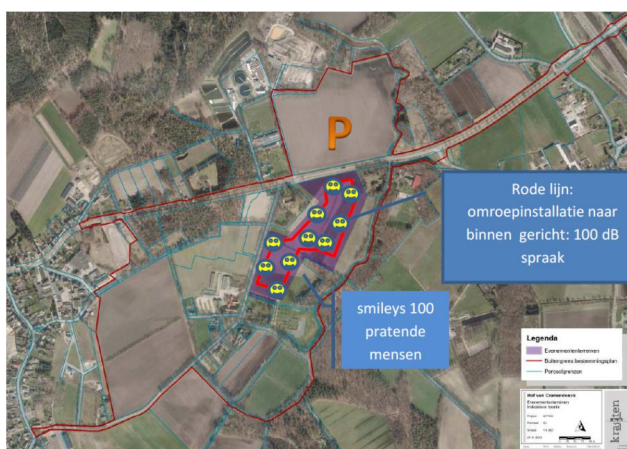
Voor de beoordeling van de maximale milieueffecten en de ruimtelijke inpasbaarheid van deze evenementen, is het akoestisch meest maatgevende evenement gemodelleerd en getoetst, zie afbeelding 40. Dit betreft een situatie met levende muziek en/of versterkte muziek vanaf 1 of 2 centrale plekken, altijd gericht naar het Hof van Cranendonck, waarbij omliggende woningen en de EHS aan de oostzijde zoveel mogelijk worden ontzien. Tevens is de situatie die bij ieder evenement kan voorkomen berekend, namelijk verspreid over het terrein pratende en lachende mensen en het gebruik van een omroepinstallatie in de dag- en avondperiode, zie afbeelding 41.

Voor beide situaties zijn de extra verkeersbewegingen meegenomen en zijn de parkeerbewegingen op het terrein ten noorden van de Molenheide gemodelleerd.

Afbeelding 40: Evenement - harde muziek



Afbeelding 41: Evenement - stemmen en omroepinstallatie





### Resultaten inrichting

In alle situaties zal, vanwege de inrichting Hof van Cranendonck, aan de grenswaarde van 50 dB(A) bij woningen worden voldaan. Voor woningen rondom de Brink is op dit moment een grenswaarde van 45 dB(A) van kracht. Indien hier in de toekomst ook aan moet worden getoetst, zijn in het voorgenomen en maximale alternatief afschermende voorzieningen bij de parkeerplaats nodig ten behoeve van de woning Van Egmondlaan 6.

Tijdens evenementen zijn bij enkele woningen hogere geluidsniveaus te verwachten van maximaal 57 dB(A). Dit is lager dan de grenswaarde van 75 dB(A) voor muziekgeluid uit het evenementenbeleid, maar hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A). De waarde 50 dB(A) etmaalwaarde wordt bij slechts vijf woningen overschreden. De evenementen zonder muziekoptreden zijn berekend in VA\_Sve2. In dit geval wordt de richtwaarde van 50 dB(A) bij slechts drie woningen overschreden. Het maximaal berekende geluidsniveau bedraagt 56 dB(A).

### 5.6.3 Conclusie

Blijkens het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor doorgang van het plan.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Wettelijk kader

In het kader van de ontwikkeling van het Hof van Cranendonck is een luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 11. In de rapportage zijn het wetgevingskader en de onderzoeksresultaten uitgebreid beschreven. Onderstaand is een beknopte samenvatting weergegeven.

Bij een ruimtelijke procedure is het bevoegd gezag verplicht de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de milieukwaliteitseisen, waaronder luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling moet duidelijk maken of de ontwikkeling in overeenstemming is met Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (bNIBM) en de ministeriële regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de rNIBM is een lijst met categorieën (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Daarnaast zijn grenswaarden vastgelegd en is van bepaalde projecten vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (minder dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Er zijn grenswaarden opgenomen voor de luchtverontreinigende stoffen zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofdioxide en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Hiervan zijn met name NO<sub>x</sub> en fijn stof van belang voor het beoordelen van

ruimtelijke plannen waarbij er geen sprake is van zware industrie, aangezien met name deze stoffen vrijkomen ten gevolge van verkeer.

De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide worden onderstaand weergegeven.

#### *Fijn stof (PM<sub>10</sub>)*

De Wet milieubeheer geeft de volgende grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) per 2011:

- 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie;
- 50 µg/m<sup>3</sup> als 24-uurgemiddelde concentratie, die 35 keer per jaar mag worden overschreden.

#### *Stikstofdioxide*

De Wet milieubeheer geeft de volgende grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) per 2015:

- 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie;
- 200 µg/m<sup>3</sup> als uurgemiddelde concentratie, die 18 keer per jaar mag worden overschreden.

#### *Zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>)*

Op 20 mei 2008 is de nieuwe Europese Richtlijn betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa van kracht geworden. De nieuwe richtlijn (2008/50/EG) is een samenvatting van de bestaande Europese luchtkwaliteitsregelgeving met onder andere grenswaarden van fijn stof (PM<sub>10</sub>). Daarnaast legt de nieuwe richtlijn nieuwe normen vast voor de fijnere fractie van fijn stof (PM<sub>2,5</sub>).

De nieuwe richtlijn luchtkwaliteit bevat grens- en richtwaarden voor PM<sub>2,5</sub>. Voor 2010 is een jaargemiddelde PM<sub>2,5</sub>-concentratie als richtwaarde opgenomen van 25 µg/m<sup>3</sup>. In 2015 geldt deze waarde als grenswaarde en is overal van toepassing.

Ondanks het feit dat berekening en toetsing van PM<sub>2,5</sub> vóór 2015 niet aan de orde is, wordt in onderhavige situatie de concentratie PM<sub>2,5</sub> wel berekend. Dit, teneinde een indicatie te verkrijgen of na 2015 aan de grenswaarde kan worden voldaan.

Opgemerkt dient echter te worden dat de metingen van PM<sub>2,5</sub> nog beperkt in aantal zijn en uitkomsten nog met veel onzekerheden omgeven zijn. Ook schattingen met rekenmodellen bevatten nog veel onzekerheden.

### 5.7.2 Onderzoeksresultaten

De emissies (NO<sub>x</sub> en fijn stof PM<sub>10</sub> en zeer fijn stof PM<sub>2,5</sub>) zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur en specifieke verkeers- en bedrijfsgegevens.

Onderstaande tabel 12 geeft een overzicht van de totaalconcentratie, de bijdrage van het plan alsmede het aantal overschrijdingen per jaar van de grenswaarde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 50 µg/m<sup>3</sup> als 24-uurgemiddelde concentratie en de grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 µg/m<sup>3</sup> als uurgemiddelde concentratie voor rekenjaar 2025 met als uitgangspunt een maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden van Hof van Cranendonck. Tevens wordt inzicht gegeven in de concentratie zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) ten opzichte van de richtwaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>.

Tabel 12: jaargemiddelde immissie - 2025

| immissiepunt |                   | jaargemiddelde immissieconcentratie [µg/m <sup>3</sup> ] |               |                  |                   |               |                 |               |                  |
|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|
| id           | omschrijving      | PM <sub>10</sub>                                         |               |                  | PM <sub>2,5</sub> |               | NO <sub>2</sub> |               |                  |
|              |                   | concentratie <sup>1</sup>                                | plan-bijdrage | overschrijdingen | concentratie      | plan-bijdrage | concentratie    | plan-bijdrage | overschrijdingen |
| 1            | Molenheide 40     | 21,7                                                     | 0,2           | 10               | 13,6              | 0,1           | 14,0            | 1,5           | 0                |
| 2            | Molenheide 42     | 21,6                                                     | 0,2           | 9                | 13,6              | 0,1           | 13,8            | 1,3           | 0                |
| 3            | Vloeten 1         | 21,7                                                     | 0,2           | 10               | 13,6              | 0,1           | 13,8            | 1,2           | 0                |
| 4            | Schoonvorstlaan 2 | 21,7                                                     | 0,1           | 10               | 13,6              | 0,1           | 13,5            | 0,9           | 0                |
| 5            | Cranendonck 2     | 21,6                                                     | 0,1           | 9                | 13,5              | 0,0           | 13,3            | 0,7           | 0                |
| 6            | Cranendonck 9     | 21,6                                                     | 0,1           | 9                | 13,5              | 0,0           | 13,3            | 0,7           | 0                |
| 7            | Cranendonck 7, 8  | 21,6                                                     | 0,1           | 9                | 13,5              | 0,0           | 13,3            | 0,7           | 0                |
| 8            | Van Egmondlaan 8  | 21,6                                                     | 0,1           | 9                | 13,5              | 0,0           | 13,4            | 0,9           | 0                |
| 9            | Sevenbornlaan 2   | 21,5                                                     | 0,1           | 9                | 13,5              | 0,0           | 13,0            | 0,5           | 0                |

|                    |                                      |           |     |           |           |     |           |     |           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----|-----------|
| 10                 | Woning Fibula zuid                   | 21,5      | 0,1 | 9         | 13,5      | 0,0 | 13,1      | 0,5 | 0         |
| 11                 | Woning Fibula noord                  | 21,5      | 0,1 | 9         | 13,5      | 0,0 | 13,3      | 0,7 | 0         |
| 12                 | Vlassloot 9                          | 21,5      | 0,1 | 9         | 13,5      | 0,0 | 16,5      | 0,9 | 0         |
| 13                 | Woningen Molenheide                  | 21,6      | 0,2 | 9         | 13,6      | 0,1 | 13,8      | 1,2 | 0         |
| 14                 | Molenheide 33                        | 21,6      | 0,2 | 9         | 13,6      | 0,1 | 14,4      | 1,9 | 0         |
| 15                 | Molenheide 38                        | 21,8      | 0,4 | 10        | 13,6      | 0,1 | 15,0      | 2,4 | 0         |
| 16                 | Van Hornelaan 2                      | 21,4      | 0,1 | 9         | 13,5      | 0,0 | 12,7      | 0,4 | 0         |
| 17                 | Bospad 2                             | 21,6      | 0,1 | 10        | 13,5      | 0,0 | 13,1      | 0,5 | 0         |
| 18                 | Bospad 3-3a                          | 21,7      | 0,1 | 10        | 13,6      | 0,1 | 13,2      | 0,6 | 0         |
| 19                 | De Bult 2                            | 21,7      | 0,2 | 10        | 13,6      | 0,1 | 13,5      | 0,9 | 0         |
| 20                 | Vlassloot                            | 21,5      | 0,1 | 9         | 13,5      | 0,0 | 13,7      | 1,1 | 1         |
| 21                 | Woningen Kerkstraat westelijk        | 21,7      | 0,2 | 10        | 13,6      | 0,1 | 13,5      | 0,9 | 0         |
| 22                 | Woningen Hoogstraat                  | 21,7      | 0,0 | 10        | 13,6      | 0,0 | 12,1      | 0,2 | 0         |
| 23                 | Woningen Vogelsberg                  | 22,2      | 0,6 | 10        | 13,5      | 0,3 | 17,6      | 2,8 | 0         |
| 24                 | Woningen Stationsstraat              | 22,7      | 1,2 | 10        | 13,7      | 0,4 | 20,0      | 5,2 | 0         |
| 25                 | Woningen Zitterd                     | 21,7      | 0,2 | 10        | 13,6      | 0,1 | 12,8      | 0,7 | 0         |
| 26                 | De Dalen 4                           | 22,0      | 0,5 | 10        | 13,4      | 0,2 | 17,0      | 2,2 | 0         |
| 27                 | Aasdonken 1                          | 21,9      | 0,3 | 10        | 13,4      | 0,1 | 16,2      | 1,4 | 0         |
| 28                 | Woningen Dorpsstraat                 | 21,6      | 0,2 | 10        | 13,6      | 0,1 | 13,2      | 0,7 | 0         |
| 29                 | Woningen Kruisstraat                 | 21,6      | 0,1 | 9         | 13,6      | 0,0 | 12,6      | 0,5 | 0         |
| 30                 | Woningen Kerkstraat t.h.v. De Vinnen | 22,4      | 0,4 | 11        | 13,6      | 0,2 | 16,3      | 1,6 | 0         |
| 31                 | Woningen Kerkstraat t.h.v. De Dalen  | 22,8      | 0,7 | 11        | 13,7      | 0,3 | 17,9      | 3,2 | 0         |
| 32                 | Kerkstraat 17a                       | 22,3      | 0,2 | 10        | 13,5      | 0,1 | 15,7      | 1,0 | 0         |
| <b>grenswaarde</b> |                                      | <b>40</b> |     | <b>35</b> | <b>25</b> |     | <b>40</b> |     | <b>18</b> |

<sup>a</sup> totaal concentratie inclusief planbijdrage (excl. zeezoutcorrectie)

Uit de resultaten blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen uit de Wet milieubeheer. Dit geldt zowel voor de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen, waarbij in geen enkele situatie de grenswaarde voor concentratie dan wel aantal overschrijdingen wordt overschreden. Ook wordt de richtwaarde (welke vanaf 2015 geldt als grenswaarde) voor zeer fijn stof op grond van de indicatieve berekeningen niet overschreden.

### 5.7.3 Conclusie

De ontwikkeling van het Hof van Cranendonck leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer.

## 5.8 Stikstofdepositie

### 5.8.1 Inleiding

Ten behoeve van de besluitvorming in het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek heeft als doel antwoord te geven op de vraag of er een toename is van stikstofdepositie op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan.

Voor het onderliggende onderzoek is gebruik gemaakt van de salderingsmogelijkheid zoals die geboden wordt in artikel 19kd van de Nbw. Bij salderen wordt een aantal randvoorwaarden gesteld:

- Er dient sprake te zijn van een duidelijke c.q. directe samenhang tussen het project en het stoppende bedrijf;
- Gewaarborgd dient te zijn dat het stoppend bedrijf niet opnieuw start;
- De verworven depositierechten van het stoppende bedrijf moeten zien op hetzelfde natuurgebied als waarop de depositie van het project ziet;
- Er dient met voldoende zekerheid vast te staan dat er geen sprake is van toename van depositie op het natuurgebied.

Binnen het voorliggende project wordt concreet aan deze randvoorwaarden voldaan. Ten aanzien van het eerste punt wordt gesteld dat het project wordt gerealiseerd op de geografische locatie waar het stoppende bedrijf (de proefboerderij) momenteel is gelegen. Hierin ligt tevens de waarborg dat het bedrijf niet opnieuw start. Tevens maakt het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie vergelijkbare agrarische activiteiten niet meer mogelijk. Vanwege de overeenkomende geografische ligging hebben de verworven depositierechten betrekking op hetzelfde natuurgebied als de depositie van het project.

Tot slot blijkt uit de berekeningen uitgevoerd in het onderzoek naar stikstofdepositie dat ook aan de laatste voorwaarde wordt voldaan. In het hiernavolgende wordt op deze berekeningen nader ingegaan. De volledige rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 12.

### 5.8.2 Onderzoeksresultaten

In onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven voor zowel het stoppende bedrijf als voor het Hof van Cranendonck. De betreffende gevoelige gebieden staan nader toegelicht in de onderzoeksrapportage (bijlage 12).

Tabel 13: Stikstofdepositie

| gebied                                                                                    | berekende stikstofdepositie [mol/ha/jaar] |                                |             |     | significant effect |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----|--------------------|
|                                                                                           | referentiesituatie                        | plangebied Hof van Cranendonck | toe-/afname |     |                    |
| <b>Natura2000-gebieden</b>                                                                |                                           |                                |             |     |                    |
| Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux                                                   | 2,594                                     | 0,518                          | -2,076      | nee |                    |
| Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven                                                    | 1,033                                     | 0,251                          | -0,782      |     |                    |
| Strabrechtse Heide & Beuven                                                               | 0,305                                     | 0,077                          | -0,228      |     |                    |
| Sarsven en De Banen                                                                       | 0,066                                     | 0,049                          | -0,017      |     |                    |
| Groote Peel                                                                               | 0,101                                     | 0,041                          | -0,060      |     |                    |
| Deurnse Peel & Mariapeel                                                                  | 0,050                                     | 0,047                          | -0,003      |     |                    |
| Leudal                                                                                    | 0,027                                     | 0,038                          | 0,011       |     |                    |
| <b>Gebieden in België</b>                                                                 |                                           |                                |             |     |                    |
| Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof                         | 0,351                                     | 0,100                          | -0,251      |     |                    |
| Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer                               | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Hageven met Dommelsvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen                      | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Abeek met aangrenzende moerasgebieden                                                     | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden                     | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Itterbeek met Brand, Jagersborn en Schootsheide en Bergerven                              | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden | niet berekend                             |                                |             |     |                    |
| Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor                          | niet berekend                             |                                |             |     |                    |

De groen gemarkeerde uitkomsten (negatieve waarde uitkomsten) betekenen een afname.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de bijdrage van het plangebied afneemt ten opzichte van de situatie ten tijde van de vaststellen van de referentiedata van de in de ruime omgeving gelegen Natura2000-gebieden. Alleen in het Natura2000-gebied Leudal is een kleine toename berekend van 0,011 mol/ha/jaar. Deze toename blijft ruim onder de getalsmatige grens van 0,051 mol/ha/jaar die het bevoegd gezag hanteert bij de bepaling of sprake is van een toename die als mogelijk significant wordt beschouwd.

De bijdrage op het meest nabij gelegen Belgisch Natura2000-gebied 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' neemt af met 0,251 mol/ha/jaar. Indien er op dit punt geen toename wordt berekend, kan gesteld worden dat er nergens in het gebied een toename plaats zal vinden. Verder kan gesteld worden dat wanneer in het meest dichtbij gelegen Belgisch gebied geen toename wordt berekend, dat tevens geldt voor de Belgische Natura2000-gebieden die verder weg liggen.

Daarbij wordt in België ander beleid gevoerd aangaande de bepaling of een stikstofbijdrage als een significant effect wordt beschouwd: een depositie kleiner dan 3% van de kritische last en kleiner dan 3% van de streefwaarde wordt als niet significant beschouwd en heeft daardoor geen of een verwaarloosbaar effect. De bijdrage van het plan op Belgische Natura2000-gebieden ligt ver onder de 3%-grenzen voor kritische last en streefwaarde en heeft daardoor geen of een verwaarloosbaar effect.

### 5.8.3 Conclusie

Uit onderliggend onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteiten van het plan op het vlak van stikstofdepositie geen (significant) negatieve effecten zullen veroorzaken op de in de ruime omgeving gelegen Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 staat, voor wat stikstofdepositie betreft, het project niet in de weg.

Er zijn vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de besluitvorming in het kader van dit bestemmingsplan.

## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

Voor transport is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. In deze circulaire wordt het beleid beschreven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Een wettelijke verankering van deze risiconormen is in voorbereiding. Naar verwachting zal medio 2014 het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) in werking treden, welke voornoemde circulaire gaat vervangen en waarmee het Basisnet wordt geïntroduceerd. Het Bevt is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes. Vooralsnog dient echter getoetst te worden aan de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

Daarnaast is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' van 1 januari 2011 van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden.

De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt  $10^{-6}$ . Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht volgens de regels opgenomen in het Bevi.

#### (Beperkt) kwetsbare objecten

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. In het geval van een kwetsbaar object geldt de waarde voor het PR van  $10^{-6}$  als grenswaarde, voor een beperkt kwetsbaar object is dit een richtwaarde. Een restaurant of hotel zijn beide een beperkt kwetsbaar object tot een bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>. Bij een grotere oppervlakte is er sprake van een kwetsbaar object.

### 5.9.2 Situatie in- en nabij plangebied

De A2 is onderdeel van een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen. De  $10^{-6}$  contour van de A2 ligt op de weg zelf en het invloedsgebied ( $10^{-8}$  contour) strekt zich uit tot op 167 meter afstand van de randen van de weg (zie rapport bij Risicokaart Brabant. De overige



wegen in en nabij het plangebied vormen geen onderdeel van een transportroute voor gevaarlijke stoffen). Na invoering van de Wet basisnet wegverkeer (2014) is geen veiligheidszone langs de A2 aanwezig, maar wel een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De 1%-letaliteitsgrens van de rijksweg A2 is gelegen tot 880 meter van de weg.

Op de Risicokaart Brabant zijn de bekende risicobronnen aangegeven. In afbeelding 42 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen, waarin met rode omlijning globaal de ligging van het plangebied is aangegeven. Hieruit blijkt dat er aan het Bospad, gelegen ten oosten van het plangebied, twee inrichtingen aanwezig zijn met een propaantank. De risicoafstand van deze tanks is maximaal 15 meter.

Afbeelding 42: Risicokaart met indicatieve ligging plangebied



### 5.9.3 Beoordeling effecten vanwege planvaststelling

Beoordeeld moet worden of de risicobeoordeling van risicobronnen wijzigt door het realiseren van het Hof van Cranendonck, waar wel meer dan 3.000 personen tegelijk in het gebied aanwezig kunnen zijn.

Binnen de Hof van Cranendonck zijn geen activiteiten met gevaarlijke stoffen voorzien, zodat de vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot het toevoegen van nieuwe risico's in de omgeving. Gezien de omvang van de geplande voorzieningen, met een hotel dat ruimschoots groter is dan een bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> en met evenementen waarbij grote hoeveelheden bezoekers tegelijk aanwezig kunnen zijn, is de planlocatie een kwetsbaar object.

#### A2

Indien een bestemmingsplan de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 1%-letaliteitsgrens van een weg toestaat, dient een groepsrisicoberekening te worden uitgevoerd ter beoordeling van het groepsrisico ter plaatse. De 1%-letaliteitsgrens van de rijksweg A2 is gelegen tot 880 meter van de weg. Binnen dit gebied staat het voorliggende bestemmingsplan geen bestemmingen toe waarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk zijn. De dichtstbij gelegen (beperkt) kwetsbare bestemming kan op een afstand van ruim 1 kilometer van de weg worden opgericht. Op grond van voorliggend bestemmingsplan is een groepsrisicoberekening ter beoordeling van het groepsrisico derhalve niet noodzakelijk.

#### Buisleiding

In het noordelijke deel van het plangebied ligt een buisleiding voor vloeibare brandstof (K1), waarvoor geldt dat de PR-10<sup>-6</sup> contour is gelegen op 12 meter afstand van deze buisleiding. Binnen 5 meter aan weerszijden van de buisleiding mag overeenkomstig het Besluit externe veiligheid buisleidingen niet worden gebouwd. Binnen de strook van 5 tot

12 meter aan weerszijden van de buisleiding mogen uitsluitend beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien dit goed gemotiveerd wordt. De gehele strook van 12 meter is als aandachtgebied opgenomen op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Binnen het invloedsgebied zijn echter geen bestemmingen opgenomen welke (beperkt) kwetsbare objecten toelaten. Van een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve geen sprake. Voor brandbare vloeistoffen reikt het invloedsgebied tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, maar voor dit type buisleiding bestaat geen significant groepsrisico. Ook is uitsluitend het incidentele parkeren voorzien nabij de buisleiding, zodat er geen significante invloed op mogelijke GR-aspecten is te verwachten.

#### **Opslag**

De afstand tussen de plangrenzen en de dichtstbijzijnde inrichtingsgrens waar opslag van propaan plaatsvindt (Manege aan het Bospad) bedraagt ongeveer 163 meter. Dit is ruim buiten de risicoafstand van 15 meter.

### **5.9.4 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

## **5.10 Bedrijven en milieuzoneringen**

### **5.10.1 Inleiding**

Bij ruimtelijke plannen is het van belang dat functies dusdanig op elkaar worden afgestemd dat hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten worden voorkomen. Door middel van milieuzonering wordt voldoende afstand in acht genomen tussen deze activiteiten en objecten met een milieugevoelige functie, zoals woningen.

#### **VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering**

De gangbare methode hiervoor is toetsing aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Deze publicatie geeft richtafstanden tussen bedrijvigheid en woningen. Bij het vaststellen van de richtlijnen is uitgegaan van gemiddeld moderne bedrijven met gebruikelijke voorzieningen. De standaard richtafstanden gelden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' kan gemotiveerd worden uitgegaan van kleinere richtafstanden (1 stap kleiner).

Indien woningen en bedrijvigheid door nieuwe plannen binnen de richtafstand zijn gelegen, is maatwerk onderzoek nodig om te bepalen wat daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn en wat de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting is. Zo kan ook worden beoordeeld welke maatregelen mogelijk en noodzakelijk zijn om bij woningen een goed woon- en leefklimaat te realiseren of te behouden en om de bedrijfsvoering van een inrichting niet onnodig te beperken.

### **5.10.2 Situatie plangebied**

In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen van derden gelegen. Er zijn geen andere milieugevoelige functies (zoals scholen, kinderdagverblijven, zieken- of verpleeghuizen en dergelijke) aanwezig.

Binnen het plangebied worden geen woningen mogelijk gemaakt. De bijeenkomst- en hotelfunctie binnen het Hof van Cranendonck leiden er echter wel toe dat de nieuwe ontwikkeling zelf te beschouwen is als een milieugevoelige functie voor externe veiligheid (kwetsbaar object), geurbelasting (geurgevoelig object) en luchtkwaliteit (gevoelig object). Dit laatste onderdeel wordt (behoudens stof) niet getoetst in het kader van 'milieuzonering en bedrijvigheid' maar valt onder het hoofdstuk luchtkwaliteit.

Nabij het plangebied zijn verspreid liggende (agrarische) bedrijven aanwezig. Ten westen is het bedrijventerrein Molenheide gelegen en ten noorden grenst de RWZI Soerendonk aan het plangebied. Beoordeeld is in hoeverre deze ontwikkelingen elkaar beïnvloeden.

### 5.10.3 Beoordeling effecten vanwege planvaststelling – Hof van Cranendonck als veroorzaker

Op basis van de activiteiten die er zullen gaan plaats vinden, valt het Hof van Cranendonck maximaal onder milieucategorie 2. Onderstaande afbeelding (afbeelding 43), afkomstig uit de VNG-publicatie, bevat de richtafstanden voor activiteiten in het plangebied die mogelijk een weerslag hebben daarbuiten.

Afbeelding 43: Richtafstanden VNG

|                                                                                            | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | VERKEER | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|---------|---------------------|-----------|
| Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra                       | 10   | 0    | 10     | 10     | 2       | 10                  | 1         |
| Restaurants, cafetaria's, snackbars etc.                                                   | 10   | 0    | 10     | 10     | 2       | 10                  | 1         |
| Café's, bars                                                                               | 0    | 0    | 10     | 10     | 2       | 10                  | 1         |
| Discotheken, muziekcafé's                                                                  | 0    | 0    | 30     | 10     | 2       | 30                  | 2         |
| Bierbrouwerijen                                                                            | 300  | 30   | 100    | 50     | 2       | 300                 | 4.2       |
| Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen                                 | 0    | 0    | 30     | 0      | 3       | 30                  | 2         |
| Detailhandel voor zover n.e.g.                                                             | 0    | 0    | 10     | 0      | 1       | 10                  | 1         |
| Dienstverlening t.b.v. landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²             | 30   | 10   | 30     | 10     | 1 G     | 30                  | 2         |
| Dienstverlening t.b.v. landbouw: plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 30   | 10   | 30     | 10     | 1 G     | 30                  | 2         |

In deze tabel zijn de richtafstanden voor een rustige woonwijk opgenomen. Voor de functie 'Brouwerij' gelden grotere richtafstanden, met name voor geur, geluid en veiligheid. Deze afstanden gelden echter voor grote, industriële brouwerijen. Voor een microbrouwerij, zoals voorzien binnen dit plan, is dit niet zondermeer toepasbaar. De microbrouwerij zal een doorzet kennen van circa 500 hectoliter per jaar (1 brouwsel per week) met een maximale capaciteit van 6.000 hectoliter per jaar. Het kleinschalig en ambachtelijk bierbrouwen komt voor het geluid- en geuraspect meer overeen met de SBI-code 1102 t/m, 'vervaardigen van wijn, cider etc.', waarvoor richtafstanden van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur gelden.

De stalling/werkplaats ten behoeve van het onderhoud van het landschapspark is te vergelijken met een dienstverlening ten behoeve van de plantsoenendiensten / hoveniersbedrijven of loonbedrijven met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 500 m². Ook hiervoor geldt een maximale afstand van 30 meter

Voor beoordelen van de afstanden tussen de nieuwe ontwikkeling en bestaande woningen is met name de recreatieve inrichting Hof van Cranendonck van belang (onderdelen restaurant, feestzaal, theater, microbrouwerij en congres- en evenementenhallen). Voor de hotelappartementen geldt een richtafstand van 10 meter, voor het Hof van Cranendonck 10 à 30 meter. Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten kan het volgende worden gesteld:

- Geur, stof en gevaar: voor alle relevante onderdelen (met name restaurant en microbrouwerij) kan aan de richtafstand van 10 meter worden voldaan.
- Geluid: er kan niet overal worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter tussen de inrichtingsgrenzen van het Hof van Cranendonck en de gevels van omliggende

woningen. Om deze reden is een nader onderzoek uitgevoerd 'Akoestisch onderzoek – Industrielawaai' (zie paragraaf 5.5). Uit dit onderzoek blijkt dat bij de representatieve bedrijfsvoering aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk (45 dB(A) etmaalwaarde) kan worden voldaan. Slechts in incidentele bedrijfssituaties en bij evenementen wordt deze waarde overschreden, maar hiervoor zijn andere richt- en toetswaarden van toepassing (zie paragraaf 5.5).

#### 5.10.4 Beoordeling effecten vanwege planvaststelling – Hof van Cranendonck als gevoelige functie

Zoals gezegd is het Hof van Cranendonck binnen het beoordelingskader 'bedrijven en milieuzonering' zelf te beschouwen als een gevoelige functie voor de aspecten geur en externe veiligheid.

##### Geur

Aangezien binnen het Hof van Cranendonck gebouwen aanwezig zijn die bestemd en geschikt zijn voor het verblijf van mensen en als zodanig permanent of op daarmee te vergelijken wijze kunnen worden gebruikt, zijn alle gebouwen te beschouwen als geurgevoelig object. Om deze reden is geïnventariseerd welke geuremitterende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn en is vervolgens beoordeeld:

- of dit leidt tot een acceptabel leefklimaat ter plaatse van het Hof van Cranendonck;
- of deze bedrijven wellicht in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het toevoegen van geurgevoelige objecten op de locatie Hof van Cranendonck.

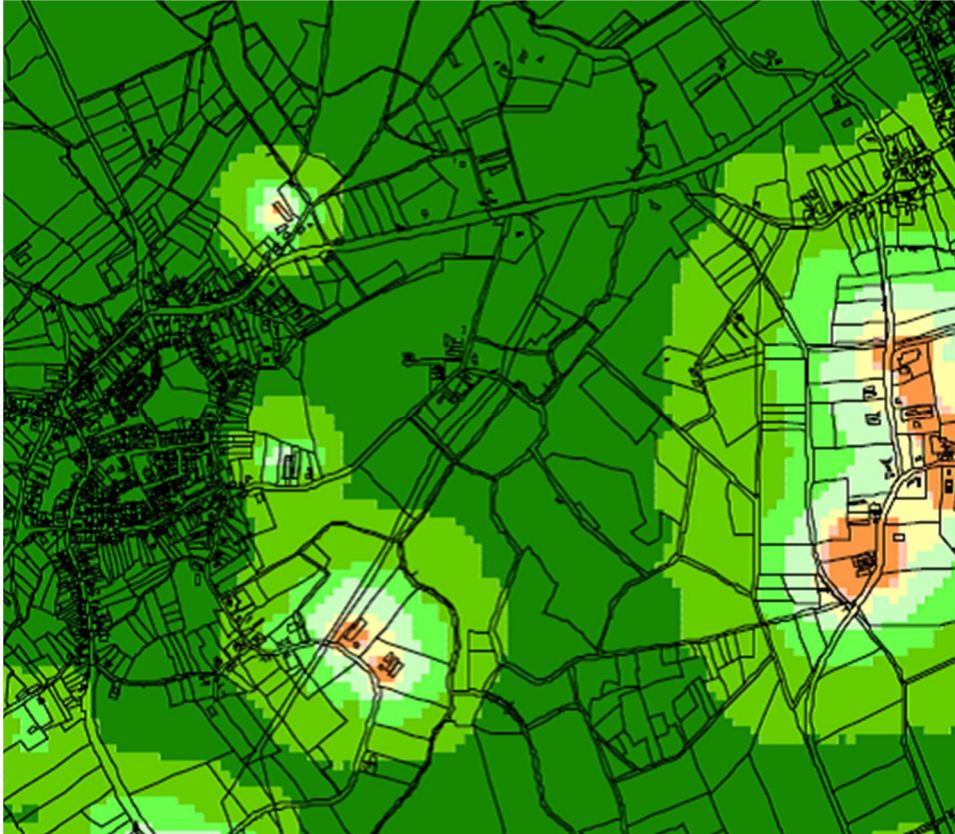
Om deze reden zijn alle bedrijven binnen een straal van 1.300 meter geïnventariseerd en beoordeeld. Hiertoe is van de gemeente een overzicht ontvangen van alle 119 bekende adressen van bedrijven binnen dit aandachtsgebied. Op grond van het type bedrijf is beoordeeld of geur een rol kan spelen, wat bij 28 bedrijven het geval is. Voor deze bedrijven is vervolgens beoordeeld of de komst van een nieuw geurgevoelig object extra beperkingen oplegt aan de bedrijven. Hiertoe zijn de 28 milieudossiers beoordeeld, zie hiervoor bijlage 13.

Hieruit volgende de volgende conclusies:

- Veehouderijen met een omgevingsvergunning milieu hebben over het algemeen geen doelvoorschriften. Er is slechts vastgelegd hoeveel dieren aanwezig mogen zijn en welke stalsystemen moeten worden toegepast. In de considerans is berekend of en hoe bij de bestaande geurgevoelige objecten aan de richtwaarden wordt voldaan:
  - Voor deze situaties kan het Hof van Cranendonck dus nooit een beperking zijn; de toegestane aantallen en systemen veranderen hierdoor niet.
  - Wel moet worden beoordeeld of de geuroverlast bij het Hof van Cranendonck zelf acceptabel is. Voor alle veehouderijen geldt dat de afstand tot individuele woningen of de woonkernen van Soerendonck of Maarheeze kleiner is dan die tot de bebouwing van het Hof van Cranendonck: om die reden wordt geen overmatige stankhinder van omliggende vergunningsplichtige bedrijven verwacht.
- Veehouderijen die vallen onder het Activiteitenbesluit moeten wel aan de geurgrenswaarden voldoen. Deze bedragen in een concentratiegebied 3 ou E /m<sup>3</sup> bij woningen binnen de bebouwde kom en 14 ou E /m<sup>3</sup> bij objecten buiten de bebouwde kom. Uit bijlage 9 blijkt dat in alle gevallen een bebouwde kom, waarvoor de strengere norm geldt, dichterbij de bedrijven is gelegen dan het Hof van Cranendonck, zodat hier altijd aan de normen zal worden voldaan.
- Ook voor alle niet-veehouderijen is op basis van de inventarisatie geen geuroverlast te verwachten.

Daarnaast is tevens de achtergrond-geurbelasting bepaald aan de hand van de geurkaart uit de gebiedsvisie Cranendonck 2007, zoals in onderstaande figuur weergegeven. Hieruit valt op te maken dat op de planlocatie geen onaanvaardbare geurbelasting is te verwachten.

Afbeelding 44: Uitsnede uit de kaart met het leefklimaat uit de gebiedsvisie Cranendonck 2007



Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van omliggende veehouderijen. Het toevoegen van een nieuwe geurgevoelige bestemming op deze locatie leidt niet tot andere geurnormen of -afwegingen voor deze bedrijven. Ook wordt er vanuit geur gezien een goed leefklimaat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling verwacht.

#### **Veiligheid**

Er zijn geen risico veroorzakende bronnen aanwezig in de omgeving met een risicocontour die overlapt met het terrein van de inrichting van het Hof van Cranendonck, de hotelappartementen of met het aangewezen evenemententerrein (afbeelding 44).

#### **Overige milieuzones**

Op het bedrijventerrein Molenheide kunnen maximaal categorie 3.1 en 3.2 bedrijven worden gevestigd. Uit een analyse van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide, blijkt dat er 2 maatgevende bedrijven zijn:

- Damen Beheer bv (cat. 3.1): De maximale afstand voor een categorie 3.1 bedrijf bedraagt 50 meter en is gebaseerd op geluid. De 50 meter-contour van Damen raakt net de randen van het landschapspark.
- L. van Dijk houtzagerij bv (cat. 3.2): In de zuidoosthoek van het terrein is de houtzagerij gelegen, met een richtafstand van 100 meter. Deze afstand is in onderstaande figuur gevisualiseerd. Deze contour overlapt gedeeltelijk het landschapspark en de parkeerplaats voor personeel en bussen. Er worden geen gevoelige gebouwen of functies geprojecteerd binnen deze afstand.



Afbeelding 45: Contour 100 meter vanaf houtzagerij



#### 5.10.5 Conclusie

Uit een analyse van de benodigde richtafstanden tussen bedrijven, woningen en gevoelige functies met behulp van enkele onderliggende rapporten, is gebleken dat de nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Hof van Cranendonck inpasbaar zijn vanuit de systematiek van milieuzonering. Er zijn geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en de omliggende woningen worden niet hoger belast dan de richtwaarden voor de verschillende milieuaspecten.

### 5.11 Archeologie

#### 5.11.1 Archeologiebeleid

##### *Monumentenwet (Rijksbeleid)*

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta (1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- Het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ);
- De kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstoringende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- De archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

In het nieuwe bestel is een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol neergelegd bij de gemeentelijke overheid. Een en ander is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

##### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

De gemeente Cranendonck is belast met de beleidsuitvoering:

- De archeologische en cultuurhistorische waarden dienen op verantwoorde wijze te worden geïntegreerd en gewogen in het ruimtelijke beleid. Centraal instrument hierbij is het bestemmingsplan.

- Het archeologische belang dient bij het verlenen van omgevingsvergunningen aan de orde te komen.

De gemeente Cranendonck heeft eind mei 2012 haar archeologiebeleid vastgesteld. De aan het beleid gekoppelde archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien bodemverstoringen worden ontloopt.

In het plangebied komen volgens de gemeentelijke beleidskaart verschillende archeologische verwachtingen voor. Hiervoor gelden beleidsmatig verschillende verstoringsondergrenzen voor onderzoeksplicht. Bij bodemverstoringen die boven een bepaalde oppervlakteondergrens en een bepaalde diepte vallen, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, te beginnen met inventariserend onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en eventueel een (verkenning) booronderzoek.

Inmiddels is voor het gehele plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en is - op de delen waar bodemverstoringen kunnen plaatsvinden - een verkennend booronderzoek verricht. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Stiekema, M., 2012: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hof van Cranendonck te Soerendonck, in de gemeente Cranendonck. Econsultancy-rapport 12081662. (Bijlage 14.1)
- Stiekema, M., 2012: Archeologisch verkennend booronderzoek Hof van Cranendonck te Soerendonck, in de gemeente Cranendonck. Econsultancy-rapport 13041307. (Bijlage 14.2)
- Stiekema, M., 2013: Archeologisch bureauonderzoek uitbreiding Hof van Cranendonck te Soerendonck in de gemeente Cranendonck, Econsultancy-rapport 13071545. (Bijlage 14.3)
- Hos, T.H.L. en M. Stiekema, 2014: Archeologisch verkennend profielputten- en booronderzoek Hof van Cranendonck te Soerendonck, in de gemeente Cranendonck. Econsultancy-rapport 14011086. (Bijlage 14.4).

Op basis van deze onderzoeken kan thans een onderscheid worden gemaakt in twee categorieën archeologische waarden en -verwachtingen die op de verbeelding aangegeven zijn als een functieaanduiding waarde-archeologie of een dubbelbestemming waarde-archeologie:

- categorie 1 (functieaanduiding 'archeologische waarden') – Archeologisch monument, wettelijk beschermd ingevolge monumentenwet 1988. Binnen de contouren van het bestemmingsplangebied bevindt zich het wettelijk beschermde archeologische monument van het kasteel van Cranendonck. In het geval van initiatieven op een wettelijk beschermd monument is het rijk bevoegde overheid. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vormt hiervoor het aanspreekpunt.
- Categorie 2 (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). Hiervoor geldt een nader archeologisch onderzoek bij een bodemingreep > 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Gebieden waarvan de bodem naar verwachting dermate verstoord zijn dat geen behoudenswaardige archeologische resten (meer) worden verwacht, hebben geen dubbelbestemming archeologie.

### 5.11.2 Plan van Aanpak Archeologie

De aanpak archeologie in het plangebied Hof van Cranendonck is verwoord in het 'Plan van Aanpak archeologie' (PvA versie 30-04-2014), dat als bijlage 14.5 is bijgevoegd. Het plan van aanpak geeft inzicht in het proces hoe de initiatiefnemer bij de invulling van het plan omgaat met het aspect archeologie binnen het plangebied. Sinds het opstellen van het eerdere Plan van Aanpak (versie 03-12-2013) zijn nog diverse wijzigingen in het inrichtingsplan doorgevoerd die ook consequenties kunnen hebben voor het onderdeel archeologie. Daarnaast heeft nog een uitvoerig verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hierop is het PvA geactualiseerd (versie 30-04-2014). Daarnaast zijn ten behoeve van de gebiedsdelen waar naar verwachting diepere bodemverstoring gaat plaatsvinden, archeologische Programma's van Eisen opgesteld voor een

proefsleuvenonderzoek (met een optie tot doorstart naar een opgraving) en archeologische begeleiding (bijlagen 14.6 t/m 14.8).

### 5.11.3 Archeologisch proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding

#### **Kader PvE en deel-PvE's**

Ten behoeve van de uit te voeren onderzoeken zijn een kader-PvE opgesteld samen met een deel-PvE proefsleuven en een deel-PvE archeologische begeleiding. Het kader-PvE (Kortlang, F.P. 2014: Kader Programma van Eisen Hof van Cranendonck, gemeente Cranendonck, versie 1.2, 30-04-2014 (Bijlage 14.6)

bevat de nodige archeologische achtergrondinformatie, alsmede een aantal richtlijnen die voor elk deel-PvE van toepassing zijn. Vooralsnog zijn twee deel-PvE's opgesteld, respectievelijk voor een proefsleuvenonderzoek (met optie doorstart naar opgraving) en archeologische begeleiding, te weten:

- Kortlang, F.P. 2014: Hof van Cranendonck, deel-PvE Archeologische Begeleiding zones 7-9, (versie 1.1, 30-04-2014), bijlage 14.7.
- Kortlang, F.P. 2014: Hof van Cranendonck, deel-PvE Proefsleuven met optie doorstart, zones 1-6, (versie 1.1, 30-04-2014), bijlage 14.8.

#### **Proefsleuvenonderzoek**

In samenspraak met de gemeente is gekozen voor archeologisch proefsleuvenonderzoek met een optie tot doorstart naar een opgraving op de plaatsen waar bodemingrepen worden verwacht. Het proefsleuvenonderzoek speelt zich af aan de westzijde van de Van Schoonvorstlaan en de Van Sevenbornlaan. In dit gebied zullen naast de bouw van de centrale hof, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en inrichtingswerkzaamheden van het landschapspark plaatsvinden.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek dient te worden vastgesteld of archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en wat de aard, omvang, datering, kwaliteit en behoudenswaardigheid daarvan is. Behoudenswaardige vindplaatsen (welke inhoudelijk de moeite waard zijn om op te graven) worden in principe opgegraven (behoud ex situ). Er wordt naar gestreefd zeer bijzondere, unieke vindplaatsen, die in de proefsleuven worden aangetroffen en die van groot belang zijn vanwege de wetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, in de bodem te behouden middels planaanpassing (behoud in situ).

#### **Archeologische begeleiding**

Op drie locaties binnen het plangebied is een archeologische begeleiding 'protocol opgraven' voorzien. Het betreft een begeleiding van de ontsluitingsweg (met rotonde) vanaf de Molenheide naar de parkeergelegenheid, de aansluiting naar het overloopgebied parkeren aan de noordzijde van Molenheide en de aanleg van poelen en meanders nabij de Buulder Aa. Voor deze laatste geldt eveneens dat bij het aantreffen van bijzondere, unieke vindplaatsen gestreefd wordt naar behoud in situ door middel van planaanpassing.

De Programma's van Eisen zijn met hun bijlagen bijgevoegd als bijlagen 14.6 t/m 14.8.

## 5.12 Waterparagraaf

### 5.12.1 Inleiding

Ten behoeve van de besluitvorming in het kader van het onderhavige bestemmingsplan is door Kragten (april 2014) een onderzoek naar de beoogde wateropgave uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

### 5.12.2 Huidige situatie

De belangrijkste watergangen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Buulder Aa en de Vlassloot. In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele geohydrologisch gevoelige gebieden (natte natuurplekjes) en de ecologische

hoofdstructuur (EHS) grenst direct aan het plangebied. Verder kenmerkt de omgeving van het plangebied zich door de aanwezigheid van archeologische, cultuurtechnische en landschappelijk waardevolle gebieden.

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied varieert tussen circa 27 en 29 meter boven NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland AHN2). Vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 10m worden matig vaste zandafzettingen aangetroffen, die behoren tot de Formatie van Boxtel. Lokaal komen binnen dit pakket meer of minder vaste silthoudende zandafzettingen dan wel losgepakte of grove zandafzettingen voor. De silthoudende zandafzettingen vormen echter geen onderbroken waterremmende laag. Dit pakket wordt beschouwd als het eerste watervoerend pakket. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat binnen het plangebied (rondom de bebouwing) enkele verontreinigingen (ernstig en niet-ernstig) aanwezig zijn. Voorafgaand of gelijktijdig met de bouw worden de verontreinigingen gesaneerd. De doorlatendheid van bouwvoor varieert tussen de 0,1 m/dag en 0,5 m/dag. De bodem onder de bouwvoor is matig tot goed waterdoorlatend met waarden tussen de 0,5 m/dag en 3 m/dag.

Voor het plangebied wordt een GHG van 27 meter boven NAP en een GLG van 26 meter boven NAP aangehouden. Als gevolg van de maatregelen ter plaatse van de waterwinning Budel stijgt het grondwater in droge periode met circa 5 tot 10 centimeter. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is globaal noord-noordwestelijk gericht. De stromingsrichting van het freatisch grondwater is in westelijke richting naar de Buulder Aa (bron: TNO Grondwaterkaart).

### 5.12.3 Toekomstige situatie

Of binnen het plangebied voldoende ontwatering wordt gehaald is afhankelijk van het maaiveldniveau in de toekomstige situatie. Derhalve worden voor het plan de volgende minimale bouwpeilen gehanteerd:

- Opstallen met kruipruimte: 27,7 meter boven NAP;
- Opstallen zonder kruipruimte: 27,5 meter boven NAP;
- Secundaire wegen/parkeerplaatsen: 27,7 meter boven NAP;
- Groenvoorzieningen: 27,5 meter boven NAP.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde bouwpeilen. Op basis van de huidige bouwpeilen en maaiveldniveaus blijkt dat ter plaatse van de deelgebieden nieuwe toegangsweg (5Ab), parkeerplaats 5B, parkeerplaats 6 en parkeerplaatsen hotel (7) voldoen aan de gewenste ontwatering. Ter plaatse van de overige deelgebieden moet het maaiveld met circa 0,05 tot 0,2 meter worden opgehoogd.

Voor de aanleg van de kelders binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met een forse bemaling.

De bemaling wordt zo uitgevoerd dat de nabij gelegen geohydrologisch gevoelige gebieden hier geen schade van ondervinden. De aanleg van de kelders heeft in de definitieve situatie geen effect op de grondwaterstand en de stromingsrichting in de omgeving.

Op basis van de gemeten doorlatendheden en de grondwaterstand, kan worden gesteld dat binnen het plangebied de infiltratiemogelijkheden matig tot goed zijn. Bij de dimensionering en de verdere uitwerking van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van lemlagen in de bouwvoor. Indien direct onder de infiltratievoorziening klei-, veen- en/of lemlagen aanwezig zijn, dient grondverbetering te worden toegepast.

Door infiltratie in het plangebied mag geen verspreiding van een eventuele bodemverontreiniging plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking van het plan dient hier rekening mee te worden gehouden. Binnen het plangebied mogen eveneens geen uitloogbare materialen worden toegepast. Het hemelwater afkomstig van verdachte oppervlakten, zoals wegen en parkeerplaatsen, dient door middel van een bodempassage te worden gezuiverd.

Voor het plangebied blijkt dat oppervlakkige infiltratie het meest optimale systeem is. Ten behoeve van het nieuwe watersysteem wordt de bestaande loop van de Vlassloot verlegd. Onderstaand worden beknopt de watersystemen verder toegelicht. Het totale watersysteem is weergegeven in afbeelding 46. De dimensionering van de bergingsvoorzieningen is per deelgebied weergegeven in de tabel bij afbeelding 47.

Afbeelding 46: Toekomstig watersysteem plangebied



Ter plaatse van het kerngebied (deelgebied 1) wordt het hemelwater van de daken en de binnenplaats in een gescheiden ondergronds leidingstelsel verzameld en naar een grote infiltratievoorziening (berging 1) ter plaatse van het landschapspark gebracht met een totale inhoud van minimaal 970 m<sup>3</sup> (en 1.200 m<sup>3</sup> inclusief afwatering deelgebied 5Ac). Deze voorziening is groot genoeg om het afvoerende hemelwater bij een neerslaggebeurtenis T=100+10% op te vangen. De leegloop van deze voorziening geschiedt overwegend door infiltratie en indien van toepassing een overloop naar de Vlassloot. De afwatering van deelgebied 1 naar berging 1 geschiedt middels de oude loop van de Vlassloot, die verondiept is tot 0,5 m-mv.

Bij de verdere uitwerking van het kerngebied wordt geadviseerd vanwege het verhoogd risico op wateroverlast ter plaatse van de binnenplaats om twee verschillende afwateringssystemen aan te leggen. Een afwateringssysteem van het dakwater en een voor de binnenplaats. Het afwateringssysteem van de binnenplaats wordt hierbij, vanwege een verhoogd risico op wateroverlast, op een grotere bui-intensiteit



gedimensioneerd (minimaal 360 l/s/ha) met een rechtstreekse afvoer naar de infiltratievoorziening 1 in het landschapspark en een noodoverlaat naar deelgebied 8 aan de noordzijde. Het afwateringssysteem wordt niet op het afwateringssysteem van het dakoppervlak aangesloten. De binnenplaatsen dienen te worden voorzien van drainage op de bovenzijde van de kelders om infiltrerend hemelwater op te vangen en af te voeren en aan te sluiten op het afwateringssysteem van het dakwater.

Ter plaatse van de parkeervoorziening 5Aa en 5Ac zijn verschillende variantenonderzocht. Zowel infiltratie en berging in de tussenliggende groenstroken, als het water direct af te voeren richting de infiltratievoorzieningen 1 en 2 is mogelijk. De afmetingen van de voorzieningen is weergegeven in afbeelding 35.

Afbeelding 47: Dimensionering infiltratievoorzieningen per deelgebied

|     | Deelgebied                       | Opp.<br>(m <sup>2</sup> ) | Berging<br>(m <sup>3</sup> ) | Lengte<br>(m) | Breedte<br>(m) | Diepte<br>(m) | Talud<br>1:x |
|-----|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| 1   | Kerngebied                       | 13.123                    | 970                          | 105           | 18             | 0,5           | 3            |
| 4   | Tiendschuur                      | 2922                      | 188                          | 50            | 7              | 0,5           | 3            |
| 5Aa | Parkeerplaats 5A-1 <sup>1)</sup> | 13123                     | 844                          | 70            | 20             | 0,5           | 3            |
| 5Ab | Nieuwe toegangsweg               | 3424                      | 220                          | 256           | 3              | 0,8           | 3            |
| 5Ac | Parkeerplaats 5A-2 <sup>1)</sup> | 3441                      | 222                          | 105           | 4              | 0,5           | 3            |
| 5B  | parkeerplaats 5B                 | 2354                      | 152                          | 53            | 6              | 0,7           | 3            |
| 6   | Parkeerplaats 6                  | 6139                      | 395                          | 200           | 4,4            | 0,5           | 3            |
| 7   | Parkeren hotelappartementen      | 2694                      | 173                          | 40            | 8              | 0,5           | 3            |
| 8   | Nieuwe toegangsweg               | 1222                      | 78                           | 235           | 2              | 0,5           | 3            |

<sup>1)</sup> 100% berging en infiltratie in landschapspark

Voor de overige verhardingen wordt een oppervlakkig infiltratiesysteem aangelegd, waarbij al het hemelwater van de verhardingen in de infiltratievoorzieningen in het landschapspark of de oude loop van de Vlassloot infiltreert. De afmetingen van de infiltratievoorziening zijn weergegeven in de onderstaande tabel. De voorzieningen zijn groot genoeg om een T=100+10% te bergen.

De droogweerafvoer wordt middels een terreinriolering ingezameld en bij een nieuw te ontwerpen rioolgemaal verzameld. De maximale droogweerafvoer bedraagt naar verwachting 25 m<sup>3</sup> /uur. Daarnaast is gekeken naar scenario's om het effect van een lagere bezettingsgraad weer te geven. Hieruit blijkt dat de droogweerafvoer tussen 10 en 14 m<sup>3</sup> /uur varieert.

## 5.13 Ecologie

### 5.13.1 Inleiding

Ten behoeve van de besluitvorming in het kader van het onderhavige bestemmingsplan is door Kragten (april 2014) een onderzoek te behoeve van het aspect ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd. Voor de geplande hermeandering van de Buulder Aa is een afzonderlijke memo opgesteld (april 2014), zie bijlage 17. Tenslotte is een passende beoordeling uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (april 2014). Bijlage 18 bij deze toelichting bevat de passende beoordeling.

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten: bescherming van planten- en diersoorten en bescherming van (natuur)gebieden. Op beide aspecten wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

### 5.13.2 Beschermde planten- en diersoorten

In de planvoorbereiding voor het Hof van Cranendonck heeft literatuur- en veldonderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage “Hof van Cranendonck. Flora- en faunaonderzoek” (Kragten, 2014). Relevante onderzoeksresultaten in het kader van de hermeandering van de Buulder Aa zijn opgenomen in de memo “Quickscan flora en fauna hermeandering Buulder Aa” (Kragten, 2014).

Het veldonderzoek heeft bestaan uit zowel verkennend als soortspecifiek onderzoek. De verkennende onderzoeken hadden tot doel om een indruk te verkrijgen van de aanwezige biotopen binnen het plangebied, zodat een inschatting kon worden gemaakt van de kans op het voorkomen van de in de literatuur vermelde beschermde soorten. Deze inschatting heeft geleid tot nader onderzoek naar de soort(groep)en eekhoorn, vleermuizen, steenmarter, amfibieën en vissen. De diverse veldonderzoeken zijn uitgevoerd in 2012 en 2013.

Uit het flora- en faunaonderzoek is gebleken, dat binnen het plangebied beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Verschillende van de voorkomende soorten kunnen negatieve effecten ondervinden van de realisatie en/of het gebruik van het Hof van Cranendonck, zodat mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Tevens is voor enkele soorten de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. De relevante resultaten van het flora- en faunaonderzoek worden hier kort samengevat.

Opgemerkt dient te worden dat direct voorafgaand aan de bouw in het veld gecontroleerd dient te worden of beschermde soorten aanwezig zijn of niet.

#### Plantensoorten

De oevers van de Buulder Aa vormen een groeiplaats van de brede wespenorchis (tabel 1, AMvB artikel 75 Flora- en faunawet). De herinrichting van de oevers van de beek heeft een positief effect op de soort, maar tijdens de graafwerkzaamheden kunnen individuen worden ontworteld of beschadigd. Aangezien de brede wespenorchis een algemeen beschermde soort is, is voor de werkzaamheden geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wel moet sprake zijn van zorgvuldig handelen (artikel 2 Flora- en faunawet). Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden aan de oevers van de Buulder Aa dienen de groeiplaatsen van de brede wespenorchis in kaart gebracht te worden. Exemplaren die bij de werkzaamheden verloren dreigen te gaan, dienen door een deskundige te worden verplant naar een geschikte groeiplaats waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

#### Broedvogels

In het gehele plangebied kunnen vogels (tabel 3, AMvB artikel 75 Flora- en faunawet) tot broeden komen. Wanneer tijdens het broedseizoen (de gemeente Cranendonck hanteert de periode van 15 maart tot en met 15 juli) vegetatie wordt verwijderd, kunnen broedende vogels verstoord worden en/of broedsels verloren gaan. Conform Flora- en faunawet en Vogelrichtlijn is dit niet toegestaan, zodat mitigerende maatregelen moeten worden toegepast. Dit betekent dat het verwijderen van vegetatie plaats dient te vinden buiten het broedseizoen.

Aangezien het broedseizoen geen vaste datumgrenzen kent en afhankelijk is van de betreffende soort en de weersomstandigheden, dienen te verwijderen vegetaties vooraf gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Gedurende de uitvoering van het werk moet worden voorkomen dat zich nieuwe broedgevallen vestigen ter plaatse van de uit te voeren werkzaamheden, want ook nieuwe nesten zijn beschermd. Dit is mogelijk door het kort houden van de vegetaties binnen het werkterrein gedurende de looptijd van het werk.

Daarnaast is in één van de te slopen stallen van de proefboerderij een nestlocatie van de boerenwaluw aanwezig. Daar in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig zijn, hoeft deze nestplaats niet beschouwd te worden als een jaarrond beschermde nestplaats. Wel geldt ook voor deze nestlocatie, dat deze niet mag worden verwijderd wanneer sprake is van een broedgeval. De sloop van de stallen dient

dan ook buiten het broedseizoen van de boerenzwaluw plaats te vinden. Aangezien het broedseizoen van de boerenzwaluw evenmin vaste datumgrenzen kent, dient de nestlocatie voorafgaand aan de sloop gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedende zwaluwen. Wanneer deze aanwezig zijn, kan de sloop geen doorgang vinden totdat de jongen het nest hebben verlaten.

In het bosje op de westoever van de Buulder Aa is een, in gebruik zijnde, nestkast van de bosuil aanwezig. Bij de werkzaamheden ten behoeve van de hermeandering van de beek moet met deze nest kast rekening gehouden worden. Tevens kan in de oevers van de beek de ijsvogel tot broeden komen. De werkzaamheden aan de Buulder Aa dienen dan ook buiten het broedseizoen van bosuil (globaal van februari tot half juli) en de ijsvogel (globaal van half maart tot half juli) uitgevoerd te worden.

### **Vleermuizen**

Het plangebied vervult in de huidige situatie verschillende functies voor vleermuizen (tabel 3, AMvB artikel 75), te weten vaste verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. De vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis ondervinden negatieve effecten van de realisatie van het Hof van Cranendonck, zodat mitigatie en compensatie aan de orde is. Ten aanzien van foerageergebieden en vaste vliegroutes vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats. Wel dient aandacht besteed te worden aan de te plaatsen verlichting binnen het plangebied om lichtverstoring van foerageergebied en vliegroutes te voorkomen.

De voorgenomen sloop van de open stal van de proefboerderij heeft tot gevolg dat een vaste verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaat. Voor deze soort worden dan ook tijdig vervangende, permanente verblijfplaatsen aangebracht in het plangebied in de vorm van vleermuiskasten. Daarbij worden de voorschriften uit de Soortenstandaard Gewone Dwergvleermuis van de Dienst Regelingen opgevolgd. De sloop van de stal zal plaatsvinden in de minst kwetsbare periode voor de gewone dwergvleermuis, namelijk tijdens de paartijd (half augustus-half september), waarbij de stal minimaal drie dagen voorafgaand aan de sloop ongeschikt gemaakt wordt voor de vleermuizen. Ook bij deze maatregelen wordt de Soortenstandaard gevolgd. De nieuwbouw wordt voorzien van open stootvoegen in de meest rustige delen van de bebouwing. Hiermee wordt het gebouw toegankelijk gemaakt voor vleermuizen, hoewel het complex vanwege het intensieve gebruik en de aanwezigheid van verlichting bij de bebouwing niet optimaal geschikt zal zijn als verblijfplaats.

Cranendonck 3-4 vormt momenteel een vaste verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis. Deze bebouwing wordt verbouwd tot hotelappartementen. Door geluid en trillingen tijdens de verbouwing kunnen vleermuizen worden verstoord. Derhalve zal ook voor deze vaste verblijfplaats gezorgd worden voor vervangende verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten en wordt de bebouwing minimaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt als verblijfplaats. Bij de uitwerking van de maatregelen worden de Soortenstandaard Gewone Dwergvleermuis en de Soortenstandaard Gewone Grootoorvleermuis toegepast.

Aangezien bij de sloop van de stal en de verbouwing van Cranendonck 3-4 sprake is van verstoring van vleermuizen, waardoor deze gedwongen worden om te “verhuizen” naar vervangende verblijfplaatsen, worden de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden (artikel 10 en 11, opzettelijk verontrusten van dieren en verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen). Er is derhalve een ontheffing nodig ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet voor de genoemde werkzaamheden.

### **Eekhoorn**

Het bosgebied aan de Molenheide, in het noordwestelijk deel van het plangebied, vormt leefgebied voor de eekhoorn (tabel 2, AMvB artikel 75). Dit bosgebied zal worden doorsneden door de nieuwe toegangsweg, zodat sprake is van versnippering van het leefgebied van de eekhoorn. Om deze versnippering te mitigeren, wordt een voorziening aangelegd waarmee de toegangsweg veilig kan worden overgestoken (boombrug). Daarnaast worden de te kappen bomen ter plaatse van de nieuwe toegangsweg vooraf gecontroleerd op de aanwezigheid van eekhoornnesten. Wanneer nesten worden

aangetroffen, worden de betreffende bomen pas gekapt nadat is vastgesteld dat het nest niet meer in gebruik is (eekhoorns maken ieder seizoen nieuwe nesten). Met de genoemde maatregelen wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen, zodat een ontheffing niet nodig is.

#### **Alpenwatersalamander**

De gedeeltelijk om te leiden watergang GA22 (Vlassloot) en de te kappen houtsingel in het zuidwestelijk deel van het plangebied vormen geschikt leefgebied voor de alpenwatersalamander (tabel 2, AMvB artikel 75). De te vergroten poel bij de Buulder Aa vormt een voortplantingswater van de alpenwatersalamander. De werkzaamheden aan de Vlassloot en de houtsingel worden uitgevoerd in de periode 15 juli-1 november (buiten het voortplantings- en het overwinteringsseizoen). De watergang en de houtsingel worden vlak voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd op het voorkomen van salamanders. De aanwezige individuen worden overgezet naar geschikte delen van het plangebied waar geen werkzaamheden plaatsvinden. Tenslotte wordt bij het (gedeeltelijk) dempen van de Vlassloot gewerkt in de richting van de Buulder Aa, zodat eventueel achtergebleven salamanders kunnen ontsnappen. Aangezien alpenwatersalamanders tijdens de werkzaamheden zullen worden gevangen en verplaatst, is sprake van overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet (artikel 9 en 11) en is ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Het vergroten van de poel bij de Buulder Aa vindt plaats, wanneer alpenwatersalamanders (incl. larven) niet in het water verblijven. Dit is het geval in de periode oktober-februari. Bij voorkeur worden de werkzaamheden uitgevoerd voor 1 november, om verstoring van in de poel overwinterende algemeen beschermde amfibieënsoorten te voorkomen. Overtreding van de Flora- en faunawet wordt op deze wijze voorkomen, zodat geen ontheffing nodig is voor vergroting van de poel.

De nieuwe, verlegde watergang GA22, de diverse houtsingels die binnen het landschapspark worden aangelegd, en de vergrootte poel bieden in de toekomstige situatie geschikt biotoop aan de alpenwatersalamander. De soort zal dan ook niet uit het plangebied verdwijnen als gevolg van het gebruik van het Hof van Cranendonck, maar juist meer geschikt leefgebied vinden in het plangebied.

#### **Hazelworm**

Mogelijk maken het bosgebied in het noordwestelijke deel van het plangebied en de verspreid gelegen houtsingels onderdeel uit van het leefgebied van de hazelworm (tabel 3, AMvB artikel 75). Deze soort komt in de ruimere omgeving voor, maar is in het plangebied niet daadwerkelijk aangetroffen tijdens de inventarisaties. Het voorkomen kan echter niet worden uitgesloten, zodat voorzorgsmaatregelen worden getroffen. Kap van bos en houtsingels vindt plaats buiten de overwinteringsperiode, welke duurt van oktober t/m februari. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het bosgebied worden het aanwezige strooisel en bovengrond in de werkstrook opzij geschoven, zodat eventueel aanwezige hazelwormen worden opgeschrikt en kunnen vluchten. Te kappen (delen van) houtsingels worden vooraf geïnspecteerd op het voorkomen van hazelwormen. Hazelwormen kunnen hier immers niet vluchten naar de omgeving, aangezien deze bestaat uit agrarische gronden die ongeschikt zijn voor de hazelworm. Aangetroffen hazelwormen worden verplaatst naar te handhaven houtsingels of het bosgebied. De genoemde werkzaamheden dienen te worden begeleid door een deskundige op het gebied van reptielen. Uit voorzorg wordt voor de hazelworm een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd (mogelijke overtreding artikel 9 en 11).

De aanleg van de houtsingels in het landschapspark en de ontwikkeling van bosrandvegetatie langs het bosgebied vergroten de kans dat de hazelworm zich in de toekomstige situatie zal vestigen binnen het plangebied.

#### **Samenvatting**

Onderstaande tabel geeft een samenvatting weer van de relevante te verwachten effecten op (strenger) beschermde soorten en de noodzakelijke te treffen maatregelen. Daarnaast is vermeld of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is voor de betreffende soort.

Tabel 14: Samenvatting van de te verwachten effecten op (strenger) beschermde soorten en hiervoor te treffen vervolgstappen.

| SOORT(GROEP)          | NEGATIEF EFFECT                                                  | MITIGATIE                                                                                                                                                              | RELATIE MET WERKPLANNING                                                                                                                                                                                 | OVERTREDING FLORA- EN FAUNAWET?     | ONTHEFFING NODIG? |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Brede wespenorchis    | Vernietiging of beschadiging van individuen.                     | Voorafgaand aan werkzaamheden aan oever<br>Boulder Aa inventariseren van groeiplaatsen.<br>Indien noodzakelijk, individuen verplanten naar alternatieve groeiplaatsen. | Inventarisatie en verplanten in bloeiperiode (eind juli-herfst).                                                                                                                                         | Nee                                 | Nee               |
| Broedvogels algemeen  | Verloren gaan en/of verstoren broedgevallen.                     | Rekening houden met het broedseizoen.<br>Schouw voorafgaand aan rooien vegetatie.                                                                                      | Broedseizoen globaal van half maart tot half juli.<br>Aanwezigheid van broedgevallen echter doorslaggevend.                                                                                              | Nee                                 | Nee               |
| Boerenzwaluw          | Verloren gaan nestlocatie.                                       | Rekening houden met het broedseizoen.<br>Schouw nestlocatie voorafgaand aan sloop stallen.                                                                             | Broedseizoen globaal van half maart tot half juli.<br>Aanwezigheid van broedgevallen echter doorslaggevend.                                                                                              | Nee                                 | Nee               |
| Bosuil                | Verstoren nestlocatie.                                           | Rekening houden met het broedseizoen.                                                                                                                                  | Broedseizoen globaal van februari tot half juli.<br>Aanwezigheid van broedgevallen echter doorslaggevend.                                                                                                | Nee                                 | Nee               |
| Ijsvogel              | Verstoren en/of verloren gaan nestlocatie.                       | Rekening houden met het broedseizoen.<br>Schouw oevers<br>Boulder Aa voorafgaand aan graafwerkzaamheden.                                                               | Broedseizoen globaal van half maart tot half juli.<br>Aanwezigheid van broedgevallen echter doorslaggevend.                                                                                              | Nee                                 | Nee               |
| Gewone dwergvleermuis | Verloren gaan en tijdelijke verstoring van vaste verblijfplaats. | Plaatsen van vleermuiskasten en ongeschikt maken huidige verblijfplaatsen voorafgaand aan sloop en verbouwing.                                                         | Plaatsen vleermuiskasten min. 3 maanden voor ongeschikt raken huidige verblijven.<br>Sloop in periode half augustus-eind september.<br>Ongeschikt maken huidige verblijven min. 3 dagen voor sloop/start | Ja, overtreding artikel 10* en 11** | Ja                |



| SOORT(GROEP)          | NEGATIEF EFFECT                                                                                         | MITIGATIE                                                                                                                  | RELATIE MET WERKPLANNING                                                                                                                                  | OVERTREDING FLORA- EN FAUNAWET?                                                        | ONTHEFFING NODIG?                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                       |                                                                                                         |                                                                                                                            | verbouwing.                                                                                                                                               |                                                                                        |                                   |
| Laatvlieger           | Tijdelijke verstoring van vaste verblijfplaats.                                                         | Plaatsen van vleermuiskasten en ongeschikt maken huidige verblijfplaats voorafgaand aan verbouwing.                        | Plaatsen vleermuiskasten min. 3 maanden voor ongeschikt raken huidige verblijven. Ongeschikt maken huidige verblijven min. 3 dagen voor start verbouwing. | Ja, overtreding artikel 10* en 11**                                                    | Ja                                |
| Grootoorvleermuis     | Tijdelijke verstoring van vaste verblijfplaats.                                                         | Plaatsen van vleermuiskasten en ongeschikt maken huidige verblijfplaats voorafgaand aan verbouwing.                        | Plaatsen vleermuiskasten min. 3 maanden voor ongeschikt raken huidige verblijven. Ongeschikt maken huidige verblijven min. 3 dagen voor start verbouwing. | Ja, overtreding artikel 10* en 11**                                                    | Ja                                |
| Vleermuizen algemeen  | Verstoring van foerageergebied en/of verblijfplaats in bomen door verlichting.                          | Voorkomen van uitstraling van verlichting richting bomen met vleermuisverblijf -plaatsen en richting oeverzone Buulder Aa. | n.v.t.                                                                                                                                                    | Nee                                                                                    | Nee                               |
| Eekhoorn              | Versnippering leefgebied.                                                                               | Aanleg boombrug bij nieuwe toegangsweg en controleren te kappen bomen in het bosgebied op nesten.                          | Controle max. 1 week voorafgaand aan kap.                                                                                                                 | Nee                                                                                    | Nee                               |
| Alpenwater-salamander | Per ongeluk doden van individuen bij werkzaamheden en mogelijk tijdelijk verloren gaan van leef-gebied. | Rekening houden met kwetsbare perioden. Voorafgaand aan dempen Vlassloot deze afvissen en gevangen individuen verplaatsen. | Dempen Vlassloot en rooien singel in periode half juli-eind oktober. Vergroten bestaande poel in periode oktober-februari (november).                     | Ja, overtreding artikel 11** en bij vangen en verplaatsen overtreding van artikel 9*** | Ja                                |
| Hazelworm             | Per ongeluk doden van individuen bij werkzaamheden en mogelijk tijdelijk verloren gaan                  | Rooien van vegetatie en grondwerkzaamheden in bosgebied en houtsingels buiten                                              | Werkzaamheden in houtsingels en bosgebied in periode maart-eind september.                                                                                | Mogelijk, overtreding artikel 9*** en 11**                                             | Mogelijk, uit voorzorg aanvragen. |

| SOORT(GROEP) | NEGATIEF EFFECT | MITIGATIE                                                                                                                                                        | RELATIE MET WERKPLANNING | OVERTREDING FLORA- EN FAUNAWET? | ONTHEFFING NODIG? |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
|              | van leef-gebied | winterrust. In bosgebied vooraf opzij schuiven van strooisel en bovengrond. In houtsingels vooraf inspectie op voorkomen en verplaatsen aangetroffen individuen. |                          |                                 |                   |

\* Artikel 10 Flora- en faunawet: Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten.

\*\* Artikel 11 Flora- en faunawet: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

\*\*\* Artikel 9 Flora- en faunawet: Het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop te sporen.

### 5.13.3 Beschermde gebieden

Om vast te stellen of binnen of nabij het plangebied sprake is van gebiedsbescherming is de gebiedsbescherming volgens de Natuurbeschermingswet 1998 en de gebiedsbescherming volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. De effectbeoordeling voor provinciaal beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) is opgenomen in het flora- en faunaonderzoek (Kragten, 2014). Voor bepaling van effecten op Natura2000-gebieden is een passende beoordeling opgesteld (Kragten, 2014). Deze paragraaf omvat een beknopte samenvatting van deze effectbeoordelingen.

#### Natuurbeschermingswet 1998

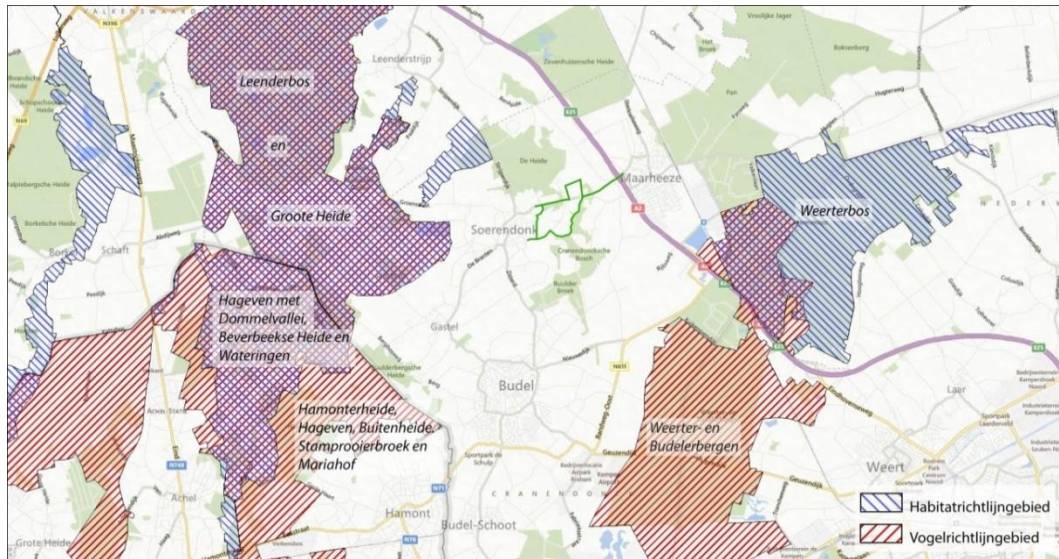
De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op beheer, herstel en bescherming van de Natura2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden). De Natuurbeschermingswet 1998 kent daarbij ook de zogenaamde “externe werking”: ook ontwikkelingen buiten beschermde gebieden kunnen vergunningplichtig zijn, wanneer zij een negatief effect hebben op het beschermde gebied.

Het plangebied van het Hof van Cranendonck maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Er zijn wel verschillende Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied gelegen. In een straal van 5 km rondom het plangebied betreft het de volgende vier gebieden (zie ook afbeelding 46):

- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.
- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven (inclusief Weerterbos).
- Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek & Mariahof (België).
- Hageven met Dommelsvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen (België).

De beide Belgische gebieden overlappen elkaar gedeeltelijk. Het gebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek & Mariahof is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het gebied Hageven met Dommelsvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen is aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

Afbeelding 48: Natura2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied (bron: Natura2000 Network Viewer). Het plangebied is groen omlijnd.



De realisatie en exploitatie van het Hof van Cranendonck kent aspecten die kunnen leiden tot aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde gebieden. Het betreft de volgende aspecten zijn:

- Aanlegwijze van de nieuwe bebouwing binnen het Hof van Cranendonck. Bij de bemaling tijdens de aanlegwerkzaamheden van de kelders onder het complex, kan beïnvloeding van de grondwaterstand in de omgeving optreden. Wanneer de grondwaterstand binnen Natura2000-gebieden wordt beïnvloed, kan verdroging of vernatting optreden.
- Stikstofdepositie als gevolg van het gebruik het Hof van Cranendonck. Het Hof van Cranendonck trekt jaarlijks circa 370.000 bezoekers, wat leidt tot meer verkeer binnen en naar het plangebied (uitstoot van  $\text{NO}_x$ ). Daar staat tegenover dat de verleende milieuvergunning van de proefboerderij (melkvee en mestopslag; uitstoot van  $\text{NH}_3$ ) binnen het plangebied wordt ingetrokken ten behoeve van de planontwikkeling, c.q. dat de milieumelding als vervallen zal worden verklaard. Stikstofdepositie, zowel  $\text{NO}_x$  als  $\text{NH}_3$ , kan verzuring en vermeting van habitattypen in Natura2000-gebieden veroorzaken.
- Recreatieve druk als gevolg van het gebruik van het Hof van Cranendonck. De bezoekers aan het Hof van Cranendonck brengen mogelijk ook een bezoek aan de omliggende Natura2000-gebieden, waardoor het aantal recreanten in deze gebieden kan toenemen. Dit kan leiden tot optische verstoring binnen de Natura2000-gebieden.

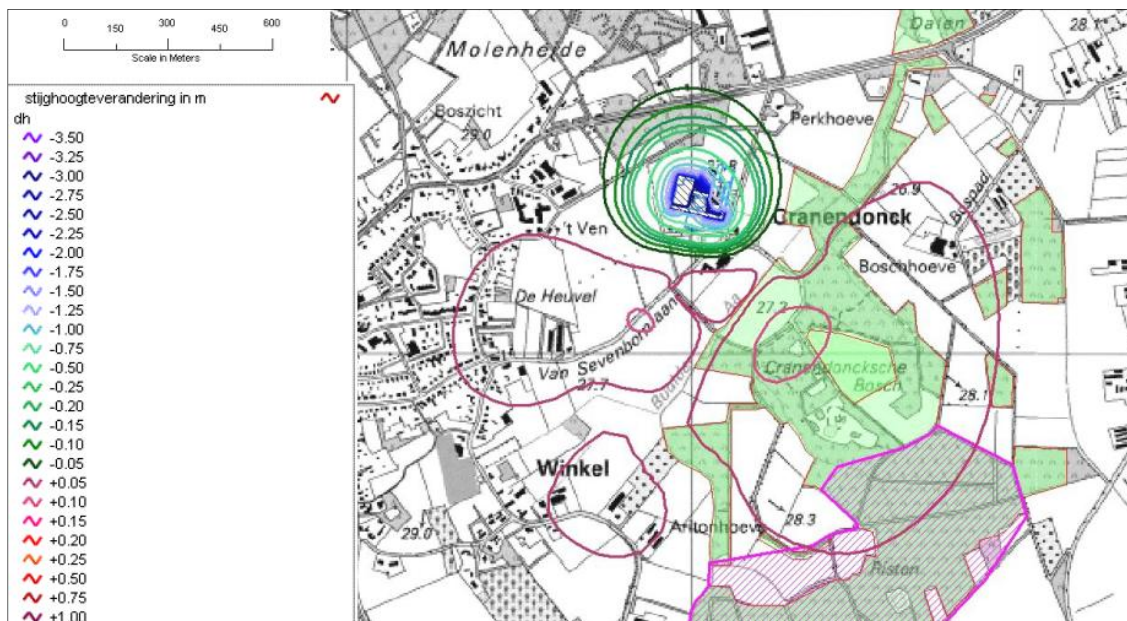
In de opgestelde passende beoordeling is naar de hierboven genoemde aspecten nader onderzoek verricht.

#### **Verdroging of vernatting**

Onder het nieuwe complex van het Hof van Cranendonck worden kelders aangelegd. Om deze kelders in den droge aan te kunnen leggen, vindt bemaling plaats volgens de methode horizontale bemaling met retourbemaling via het DSI®-systeem. Om de effecten van deze bemaling inzichtelijk te maken, zijn modelberekeningen uitgevoerd.

Met behulp van het opgestelde grondwatermodel is het invloedsgebied van de bemaling bepaald. Na 237 dagen bemaling, blijkt het invloedsgebied het grootst (zie afbeelding 49). Hierna wordt het invloedsgebied weer kleiner. De bemaling duurt in totaal naar verwachting 320 dagen. Het invloedsgebied in de eindsituatie is weergegeven in afbeelding 50.

Afbeelding 49: Invloedsgebied grondwaterstandsverandering na 237 dagen bemaling (blauwe/groene lijnen: grondwaterstanddaling, rode/roze lijnen: grondwaterstandstijging; groene vlakken: grondwaterafhankelijke EHS; roze arcering: natte natuurparel). Bron: Inpijn Blokpoel



Afbeelding 50: Invloedsgebied grondwaterstandsverandering na 320 dagen bemaling (lichtblauwe lijnen: grondwaterstanddaling; donkerblauwe lijnen: grondwaterstandstijging; rood omlijnd: grondwaterafhankelijke EHS). Bron contouren: Inpijn Blokpoel Ingenieursbureau, 2014.



Uit de hiervoor gepresenteerde afbeeldingen blijkt, dat de bemaling leidt tot een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand in een gebied van circa 300 meter rondom de onttrekking. In een gebied tot circa 1,2 km ten zuiden van de onttrekking is sprake van een tijdelijke verhoging van de grondwaterstand als gevolg van de retourbemaling. De dichtst bij de onttrekking gelegen Natura2000-gebieden zijn het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op minimaal 1,5 km ten noorden van de onttrekking en het Weerter- en Budelerbergen & Ringselven op minimaal 2,8 km ten zuiden van de onttrekking. Beide Natura2000-gebieden liggen dan ook buiten de invloedssfeer van de bemaling. De aanleg van de kelders onder het nieuwe complex veroorzaakt geen verdroging of vernatting binnen Natura2000-gebieden.

#### Vermesting en verzuring

In de exploitatiefase van het Hof van Cranendonck zullen er meer verkeersbewegingen binnen het plangebied plaatshebben dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast wordt de nieuwbouw voorzien van installaties. Verkeer en verwarmingsinstallaties veroorzaken stikstofemissie, wat leidt tot stikstofdepositie op in de omgeving aanwezige Natura2000-gebieden. Deze stikstofdepositie is bepaald door middel van modelberekeningen. Binnen drie gebieden is sprake van een relevante stikstofdepositie (boven de geldende drempelwaarden) als gevolg van het Hof van Cranendonck (zie tabel 15).



Tabel 15: Berekende relevante stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg van realisatie van het Hof van Cranendonck (Smeets, 2014).

| Natura2000-gebied                      | Berekende stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) | Relevante stikstofdepositie? |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Nederland</b>                       |                                             |                              |
| Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux | 0,518                                       | Ja                           |
| Weerter- en Budelerbergen & Ringselven | 0,251                                       | Ja                           |
| Strabrechtse Heide & Beuven            | 0,077                                       | Ja                           |

Uit literatuuronderzoek blijkt, dat in de drie Natura2000-gebieden uit tabel 14 in de huidige situatie reeds sprake is van een overbelaste situatie: de kritische depositiewaarden van de gevoelige habitattypen worden overschreden door de achtergronddepositie. Ook in de jaren 2020 en 2030 zal dat naar verwachting voor de meeste habitattypen nog het geval zijn. Een verdere toename van stikstofdepositie kan derhalve leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde habitattypen in de drie Natura2000-gebieden. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen.

Op de locatie waar het Hof van Cranendonck gerealiseerd zal worden, is momenteel een proefboerderij (melkvee en mestopslag) aanwezig. De vergunde (inmiddels meldingsplichtige) activiteiten van dit agrarisch bedrijf veroorzaken stikstofdepositie op de omgeving. De eigenaar van de proefboerderij en het Hof van Cranendonck zijn overeengekomen dat, om ruimte te maken voor de nieuwbouw van het Hof van Cranendonck, de activiteiten (ter plaatse) van de proefboerderij gestaakt worden en blijven. Daartoe wordt de vigerende milieuvergunning van de proefboerderij ingetrokken c.q. de melding als vervallen verklaard, in verband met de aanvraag van de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten behoeve van het voorgenomen plan. Na intrekking c.q. vervallenverklaring, zullen de stallen van de proefboerderij gesloopt worden, waarvoor een sloopvergunning wordt aangevraagd. Er wordt geen nieuw agrarisch bedrijf opgericht binnen het plangebied en het nieuwe, vast te stellen bestemmingsplan maakt hervestiging van een agrarisch bedrijf, dan wel het uitoefenen van vergelijkbare agrarische activiteiten zelfs onmogelijk. Aldus is voldoende gewaarborgd dat de stikstofemissie als gevolg van de proefboerderij zal vervallen ten behoeve van de realisatie van het Hof van Cranendonck en dat deze wegvallende emissie kan worden gebruikt om de stikstofdepositie als gevolg van het Hof van Cranendonck te salderen. De regels ten aanzien van stikstofsaldering zijn opgenomen in de passende beoordeling.

De onderstaande tabel geeft weer, welke stikstofdepositie door de proefboerderij ('referentiesituatie' in tabel 16) wordt veroorzaakt op de Natura2000-gebieden Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, Weerter- en Budelerbergen & Ringselven en Strabrechtse Heide & Beuven. De vergelijking van de stikstofdepositie als gevolg van de proefboerderij en de depositie als gevolg van het Hof van Cranendonck laat zien, dat er per saldo een afname zal optreden van depositie op de drie Natura2000-gebieden.

Tabel 16: Verschil tussen de stikstofdepositie vanuit het plangebied in de referentiesituatie en na de realisatie van het Hof van Cranendonck (Smeets, 2014).

| Natura2000-gebied                      | Berekende stikstofdepositie vanuit het plangebied (mol N/ha/jaar) |                     |          |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
|                                        | Referentiesituatie                                                | Hof van Cranendonck | Verschil |
| Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux | 2,594                                                             | 0,518               | -2,076   |
| Weerter- en Budelerbergen & Ringselven | 1,033                                                             | 0,251               | -0,782   |
| Strabrechtse Heide & Beuven            | 0,305                                                             | 0,077               | -0,228   |

Uit tabel 15 blijkt, dat de stikstofdepositie als gevolg van het Hof van Cranendonck kan worden gesaldeer met de wegvallende depositie van de proefboerderijen dat als gevolg



daarvan geen negatieve, maar juist positieve effecten optreden op Natura2000-gebieden gezien de afname van de stikstofdepositie vanuit het plangebied.

#### **Borging saldering**

Saldering kan worden toegepast als mitigerende maatregel, wanneer geborgd is, dat de huidige inrichting die de stikstofrechten 'levert', daadwerkelijk wordt beëindigd ten behoeve van het nieuwe initiatief en dat deze inrichting vervolgens niet opnieuw kan worden opgericht. Binnen het project Hof van Cranendonck wordt dit als volgt gewaarborgd:

- Bij het verzoek tot intrekking van de milieuvergunning c.q. vervallenverklaring van de melding van de proefboerderij wordt aangegeven dat dit verzoek c.q. deze verklaring wordt gedaan ten behoeve van de realisatie van het Hof van Cranendonck. Dit zal tevens worden opgenomen in het intrekkingbesluit c.q. de verklaring van het vervallen van de melding.
- Voor de proefboerderij (stallen) wordt een sloopvergunning aangevraagd. De stallen worden gesloopt nadat het intrekkingbesluit op de milieuvergunning is genomen c.q. de melding vervallen is verklaard. Op de locatie van de gesloopte stallen vindt nieuwbouw van het complex Hof van Cranendonck plaats.
- Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat hervestiging van een proefboerderij, of het uitoefenen van vergelijkbare agrarische activiteiten, onmogelijk maakt.
- De vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 ten behoeve van het Hof van Cranendonck zal pas in werking treden na intrekking van de milieuvergunning c.q. vervallenverklaring van de melding van de proefboerderij.

#### **Optische verstoring**

Reeds in de huidige situatie vindt recreatie plaats binnen de Natura2000-gebieden in de omgeving van het Hof van Cranendonck, getuige de aanwezigheid van wandel-, fiets- en ruiterroutes in deze gebieden. Bezoekersaantallen zijn echter niet of nauwelijks te achterhalen. Alleen voor het Leenderbos, onderdeel van het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is bekend, dat hier jaarlijks circa 1 miljoen bezoekers komen.

Voor het Hof van Cranendonck is een analyse uitgevoerd om een inschatting te maken van het aantal bezoekers aan het Hof dat tevens een bezoek zal brengen aan de omringende natuurgebieden (EHS en Natura2000-gebieden). Uit de analyse blijkt, dat slechts een klein deel van de bezoekers (3%, circa 10.525 personen) dit zal doen. Om vervolgens een inschatting te maken van het extra aantal bezoekers dat als gevolg van de realisatie van het Hof van Cranendonck een bezoek aan één van de omliggende Natura2000-gebieden zal brengen, zijn de volgende aannamen gedaan:

- In de analyse is geen onderscheid gemaakt in de natuurgebieden die door bezoekers van het Hof van Cranendonck worden bezocht. Er wordt hier uitgegaan van een worst-case-scenario, waarbij alle "uitzwermers" een bezoek brengen aan de vier meest nabij gelegen Natura2000-gebieden (< 5 km afstand): Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, Hamonterheide. Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek & Mariahof en Hageven met Dommelvlei. Beverbeekse Heide, Warmbeek & Wateringen.
- Gasten die een bezoek brengen aan omringende natuurgebieden, doen dit verspreid over het jaar, vooral afhankelijk van de weersomstandigheden. Er wordt vanuit gegaan dat er een jaarronde, gelijkmatige spreiding plaatsvindt van het totale aantal "uitzwermers". De zondag is de meest populaire wandel- en fietsdag.
- Er wordt uitgegaan van een 'worst-case-scenario', waarbij alle bezoeken aan omringende natuurgebieden plaatsvinden in het weekend en op de meest populaire wandel- en fietsdag (zondag).
- Er wordt vanuit gegaan dat wandelen en fietsen plaatsvindt op de aanwezige, bestaande wandel- en fietspaden in de Natura2000-gebieden. Dit betekent dat geen beschadiging van vegetaties optreedt door betreding.

Uitgaande van de bovenstaande aannamen, zullen naar verwachting ieder weekend circa 200 bezoekers van het Hof van Cranendonck een bezoek brengen aan de vier meest nabij gelegen Natura2000-gebieden. Dit zijn circa 50 recreanten per gebied.

In de praktijk zal er enige spreiding zijn van bezoekers over het weekend en door de week en zal een deel van de bezoekers geen bezoek brengen aan Natura2000-gebieden, maar aan natuur- en bosgebied dicht bij het plangebied. De extra bezoekers aan Natura2000-gebieden zullen daarom lager zijn dan hier is bepaald.

Binnen de vier nabij gelegen Natura2000-gebieden zijn verschillende Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten aanwezig, die kwetsbaar zijn voor verstoring door recreatie. De toename van het aantal bezoekers per weekenddag en per Natura2000-gebied is echter zeer gering, zeker wanneer het wordt vergeleken met het totale aantal bezoekers dat jaarlijks een bezoek brengt aan het deelgebied Leenderbos van het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Daarnaast blijkt uit de beschikbare informatie van de vier Natura2000-gebieden, dat de kwetsbare soorten voorkomen in delen van de beschermde gebieden waar relatief weinig bestaande paden aanwezig zijn en/of in delen die op ruimere afstand van het plangebied liggen.

Op basis van deze analyse kan worden aangenomen, dat er geen sprake is van een toenemende verstoring Habitat- of Vogelrichtlijnsoorten in de Natura2000-gebieden als gevolg van recreatie vanuit het Hof van Cranendonck.

#### **Samenvatting**

Als gevolg van de realisatie en exploitatie van het Hof van Cranendonck kunnen effecten optreden op Natura2000-gebieden. De verkeeraantrekkende werking van het Hof veroorzaakt een significante stikstofdepositie op drie Natura2000-gebieden, te weten Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, Weerter- en Budelerbergen & Ringselven en Strabrechtse Heide & Beuven.

De stikstofdepositie vanuit het Hof kan worden gesaldeerd door beëindiging van de proefboerderij die op de locatie van het nieuwe complex gevestigd is. De vergunde activiteiten van deze proefboerderij veroorzaken een grotere stikstofdepositie op beschermde gebieden dan het Hof. De milieuvergunning van de proefboerderij wordt ingetrokken ten behoeve van het Hof van Cranendonck en de aanwezige stallen worden gesloopt. Het bestemmingsplan Hof van Cranendonck maakt nieuwvestiging van een veehouderij binnen het plangebied planologisch onmogelijk. In dat geval mag de stikstofdepositie van het nieuwe initiatief gesaldeerd worden met de stikstofdepositie van het te beëindigen bedrijf. Het Hof van Cranendonck veroorzaakt derhalve geen vermessing en verzuring binnen Natura2000-gebieden. Dat betekent tevens, dat de vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden verleend voor het project.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en analyses blijkt, dat de realisatie en exploitatie van het Hof van Cranendonck geen andere negatieve effecten op Natura2000-gebieden tot gevolg heeft.

#### **Provinciale gebiedsbescherming**

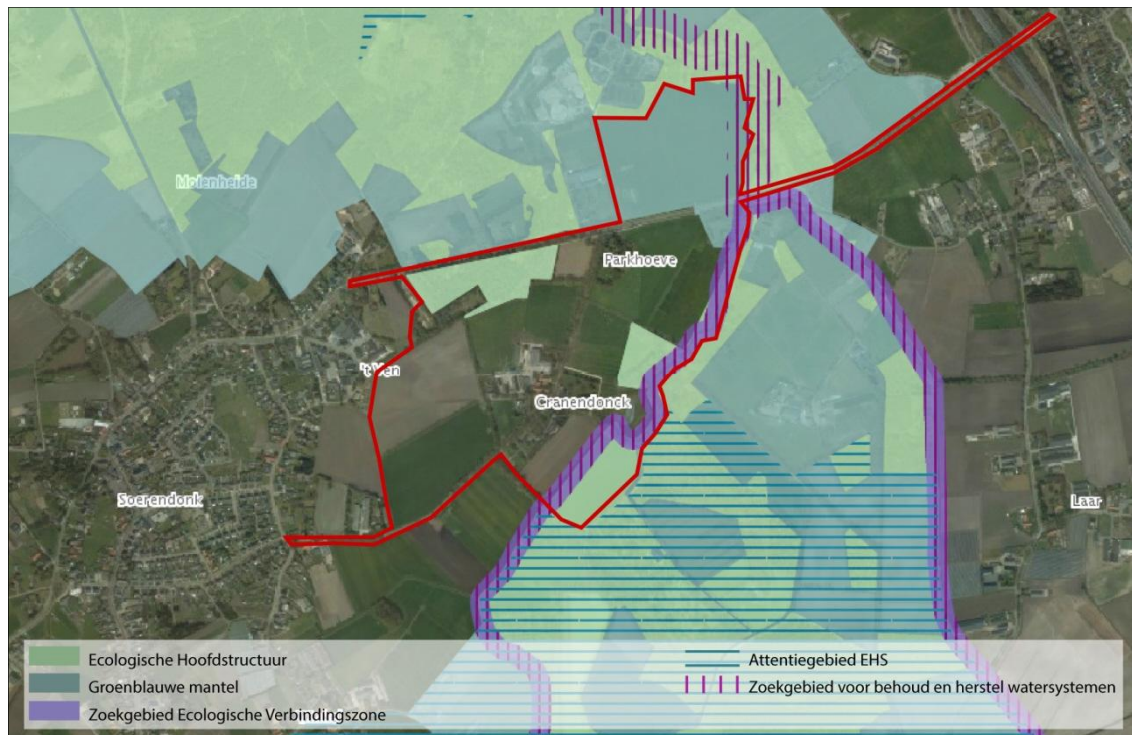
In de vigerende provinciale Verordening Ruimte 2014 is de begrenzing en het ruimtelijk beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Afbeelding 51 toont een uitsnede uit de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte 2014. Op delen van het plangebied blijkt daadwerkelijk gebiedsbescherming van toepassing. Ook grenst het plangebied aan beschermde gebieden. Het gaat om de volgende gebiedscategorieën: Ecologische Hoofdstructuur, Groenblauwe mantel, Zoekgebied ecologische verbindingszone en Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen. De nieuwe toegangsweg naar het Hof van Cranendonck is gepland binnen de begrenzing van de EHS.

In de Verordening Ruimte 2014 is aangegeven onder welke voorwaarden ingrepen binnen de EHS kunnen worden toegestaan. De volgende redenen voor herbegrenzing van de EHS worden in de Verordening genoemd:

- Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing nee-tenzij principe.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met bij kleinschalige ingrepen.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte 2012 voor de EHS een zogenaamde 'externe werking' geïntroduceerd. Deze is in de Verordening Ruimte 2014 wederom opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan buiten de EHS wordt vastgesteld, dat kan leiden tot aantasting van de EHS, dan dient mitigatie en/of compensatie van deze aantasting plaats te vinden. De regels ten aanzien van compensatie zijn eveneens vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Afbeelding 51: Uitsnede uit de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Het plangebied is rood omlijnd.



De realisatie en exploitatie van het Hof van Cranendonck kunnen effect hebben op beschermde gebiedscategorieën binnen én buiten het plangebied. In de rapportages "Hof van Cranendonck. Flora- en faunaonderzoek" (Kragten, 2014) en "Hof van Cranendonck. Compensatieplan" (Kragten, 2014) is dit nader onderbouwd. De conclusies zijn hieronder opgenomen.

#### Oppervlaktebeslag

De realisatie van de nieuwe toegangsweg en de aansluitende rotonde in de weg Molenheide vindt gedeeltelijk plaats binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen een oppervlakte van 2.748 m<sup>2</sup> vindt daarbij aantasting of versterking van de EHS plaats. Het gaat daarbij om het natuurdoeltype "droog bos met productie".

Uit de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, is gebleken dat de aanleg van de toegangsweg mag worden beschouwd als een kleinschalige ingreep. Dit betekent dat artikel 5.5 van de Verordening Ruimte 2014 van toepassing is: Wijziging van de begrenzing bij kleinschalige ingrepen. Op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 5.5 is toegelicht in het onderstaande tekstblok.

#### Invulling voorwaarden artikel 5.5: Wijzigen van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen

##### Beperkte aantasting

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de ingreep gezien mag worden als een beperkte aantasting, vanwege de beperkte ecologische kwaliteit van het doorsneden bosgebied. Het bosje is aangewezen met het natuurdoeltype droog bos met productie en het betreft een aangeplant bos

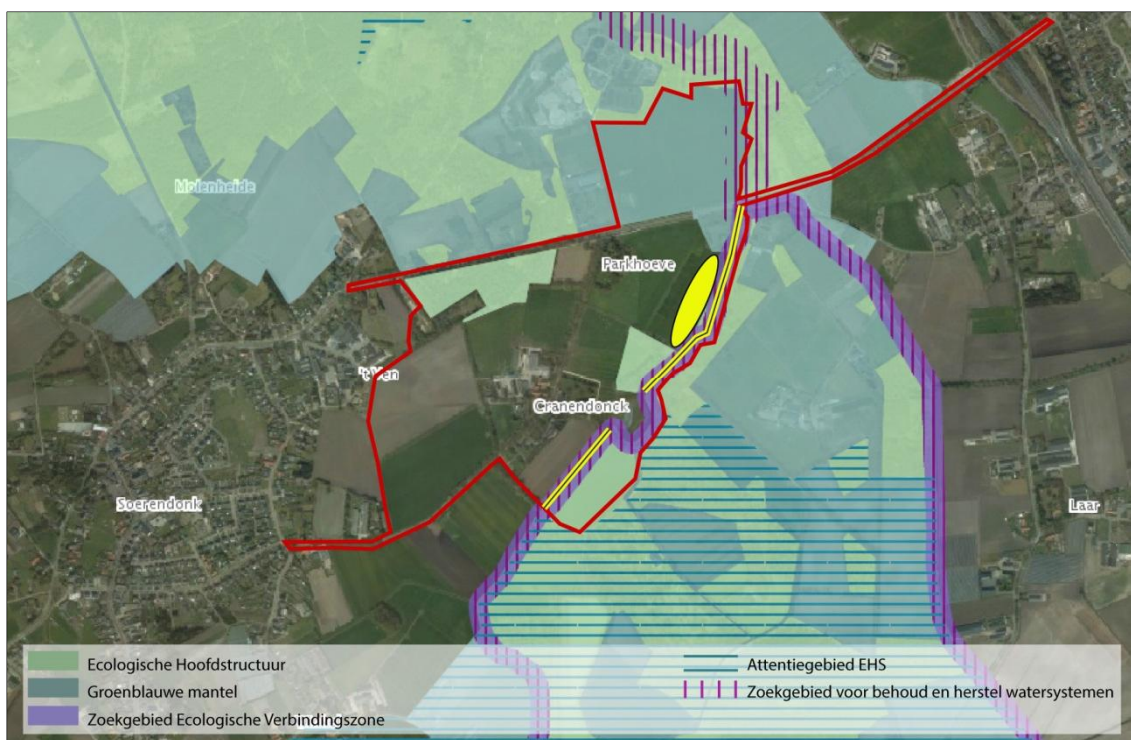
met als hoofdboomsoorten grove den, eik en Robinia. In de verjonging komen onder andere berk, eik en beuk voor, waarbij echter ook veel Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers aanwezig is. De ondergroei bestaat met name aan de randen uit brandnetel en braam. Dit bostype is niet zeldzaam of van uitzonderlijke ecologische kwaliteit.

De aantasting betreft daarnaast een beperkte oppervlakte (2.748 m<sup>2</sup>).

#### Versterking van de EHS als geheel

Realisatie van het landschapspark, de EHS-compensatie (zoals opgenomen in het compensatieplan; zie hieronder) en de hermeandering van de Bulder Aa (zie paragraaf 5.14), die wordt uitgevoerd in het kader van de vereiste “groen-blauwe tegenprestatie” bij Integratie stad-land, zorgen voor een aanzienlijke versterking van de ecologische waarden binnen het plangebied en tot een versterking van de EHS en ecologische verbindingszone langs de Bulder Aa. Zowel de inrichting van de compensatielocatie als de hermeandering van de Bulder Aa zijn zodanig gekozen, dat de beek en de aangrenzende oever(percelen) geschikt zullen zijn als verbindingszone voor de kamsalamander. De compensatielocatie grenst daarnaast aan het kleine EHS-gebied op de westelijke beekoever binnen het plangebied, zodat hier een grotere natuureenheid ontstaat (zie afbeelding 24) die tevens een verbinding maakt met de groenblauwe mantel.

Afbeelding 52: Ligging van de EHS-compensatielocatie en de herin te richten delen van de Bulder Aa (geel) in relatie tot de EHS en EVZ's in de omgeving van het plangebied (bron ondergrond: Verordening Ruimte 2014, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).



#### Afweging van alternatieven

De initiatiefnemer is woonachtig in de gemeente Cranendonck en heeft daarom gezocht naar een locatie binnen de gemeente om de ontwikkeling te realiseren. Een plangebied van een vergelijkbare omvang, noodzakelijk voor alle onderdelen van het Hof van Cranendonck, is binnen de gemeente Cranendonck slechts op één andere locatie aanwezig. Het betreft het terrein van de voormalige Nassau Dietz kazerne aan de Randweg-Oost te Budel. Op het kazerneterrein zijn echter veel militaire opstallen aanwezig, die niet passen binnen het concept van het Hof van Cranendonck (onthaasten, gastvrijheid, wellness). Dat betekent dat de militaire opstallen verwijderd zouden moeten worden. Dit brengt zodanig hoge kosten met zich mee, dat een duurzame exploitatie niet mogelijk is. Daar komt bij, dat een groot deel van het kazerneterrein onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (opgaand groen) en dat het terrein direct grenst aan het Natura2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Dit legt zodanige beperkingen op aan de mogelijke inrichting en het gebruik van het terrein, dat het Hof van Cranendonck niet in de gewenste vorm gerealiseerd kan worden.

Op de gekozen locatie vindt als gevolg van de realisatie van het Hof van Cranendonck een



doorsnijding plaats van de EHS. De toegangsweg voor het complex wordt aangelegd door het bosje aan de Molenheide, dat onderdeel uitmaakt van de EHS. De landschappelijke en cultuurhistorische (belevings)waarden van het plangebied hebben een belangrijke rol gespeeld bij de bepaling van de toekomstige inrichting van het gebied en de positionering van de verschillende planonderdelen. Door de toegangsweg te positioneren in het bosgebied, wordt deze letterlijk aan het zicht onttrokken en doet de weg geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het kleinschalig cultuurlandschap dat rondom het Hof van Cranendonck zal worden gerealiseerd. Een nieuwe, zichtbare, weg zou afbreuk doen aan het historisch wegenpatroon en zou een doorsnijding van het kleinschalig cultuurlandschap betekenen.

#### **Landschappelijke en natuurlijke inpassing van de ingreep**

Het bosgebied waarin de toegangsweg is voorzien, vormt leefgebied van de eekhoorn en foerageergebied voor vleermuizen. Voor de eekhoorn wordt, zoals is omschreven in de vorige paragraaf, een boombrug over de toegangsweg aangelegd. Versnippering van het leefgebied wordt zo voorkomen.

Langs de toegangsweg zal verlichting geplaatst moeten worden om de verkeersveiligheid te garanderen. Verlichting kan hinder opleveren voor vleermuizen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft uitgangspunten vastgesteld voor de openbare verlichting voor het gebied Baronie Cranendonck met daarin aparte uitgangspunten voor het Hof van Cranendonck (30 oktober 2012). Op grond van deze uitgangspunten moet lichthinder voor fauna zoveel mogelijk beperkt worden. Om eventuele lichtverstoring te beperken, wordt in het op te stellen verlichtingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden met vleermuisvriendelijke verlichting. Gedacht kan worden aan lichtbronnen met een vleermuisvriendelijke frequentie en/of armaturen die uitstraling van verlichting naar de omgeving zoveel mogelijk beperken.

#### **Verzekering van de maatregelen**

De te realiseren compensatie wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst, zodat uitvoering geborgd wordt. De bestemming natuur die in het bestemmingsplan wordt toegekend aan de compensatielocatie, sluit ander gebruik dan natuur uit, zodat sprake is van een duurzame situatie. Monitoring is niet aan de orde.

#### **Compensatie van verloren gegane waarden**

De aantasting van de EHS wordt gecompenseerd binnen het plangebied. Hiervoor is een locatie langs de Buulder Aa gekozen ten zuiden van de weg Molenheide (zie afbeelding 50). Deze locatie sluit aan op bestaand EHS-gebied en grenst tevens aan het zoekgebied ecologische verbindingzone langs de Buulder Aa. Gezien het aanwezige natuurdoeltype ter plaatse van de aantasting en de voorschriften voor compensatie in de Verordening Ruimte, moet hier minimaal 4.580 m<sup>2</sup> nieuwe natuur gerealiseerd worden. De compensatielocatie heeft een oppervlakte van 11.323 m<sup>2</sup>, zodat ruimschoots kan worden voldaan aan de compensatieverplichting. Binnen de compensatielocatie worden enkele poelen aangelegd, zodanig dat deze geschikt zijn voor amfibieën (kamsalamander) en oeverzwaluwen. Verder wordt vochtig grasland en ruigte tot ontwikkeling gebracht. In een separaat compensatieplan is de compensatie nader uitgewerkt (zie ook paragraaf 5.14).

Naast de directe aantasting van de EHS, in de vorm van het verloren gaan van oppervlakte natuurgebied, kan de EHS ook indirecte effecten (externe effecten) ondervinden van aanleg en gebruik van het Hof van Cranendonck. Bij de realisatie van de kelders onder het complex vindt bemaling plaats. Het gebruik van het Hof van Cranendonck kan daarnaast leiden tot veranderingen in de stikstofdepositie (toename verkeer, maar vervallen van de activiteiten van de proefboerderij) op en geluidsbelasting (toename verkeer en geluid vanuit de inrichting) van de EHS in het plangebied.

#### **Bemaling**

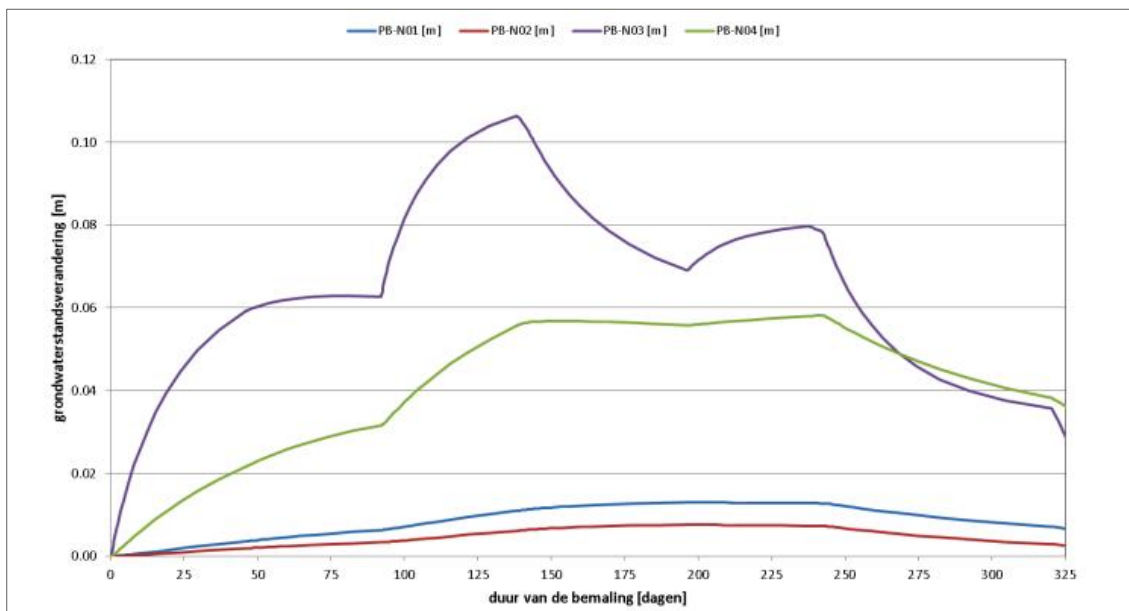
In de voorgaande sectie is aangegeven, dat de effecten van de voorgenomen horizontale bemaling met retourbemaling volgens de DSI®-systematiek zijn bepaald met behulp van een grondwatermodel. In dit model zijn en viertal zogenaamde natuurluipen opgenomen. Deze natuurluipen zijn gelegen binnen grondwaterafhankelijke natuurdoeltypen binnen de EHS (twee punten) en in de natte natuurluipen binnen de EHS (twee punten) in de directe nabijheid van het plangebied. Ter plaatse van deze punten wordt in het model de grondwaterstand gedurende de bemalingsperiode geregistreerd.

De grafiek in afbeelding 51 toont het verloop van de grondwaterstand ter plaatse van de vier natuurluipen, alle gelegen binnen de EHS. Gedurende de werkzaamheden volgt er voor de natuurluipen 3 en 4 die het dichtst bij de onttrekking gelegen zijn, zelfs een lichte stijging van de grondwaterstand uit de modelberekeningen. Aangezien ter plaatse natuurdoeltypen aanwezig zijn die gebaat zijn bij een hoge grondwaterstand, is deze stijging niet nadelig voor de aanwezige vegetaties. Deze stijging is het gevolg van de



retourbemaling. De verhoging van 1 cm ter plaatse van natuurlpunt 1 en 2 valt binnen de onnauwkeurigheid van het model.

Afbeelding 53: Berekende grondwaterstandsverandering ter plaatse van de natuurlpunten (paars: natuurlpunt 3; groen: natuurlpunt 4; blauw: natuurlpunt 1 en rood: natuurlpunt 2). Bron: Inpijn Blokpoel Ingenieursbureau, 2014.



De gekozen bemalingsmethodiek en de locatie van de DSI®-retourbronnen zorgen ervoor, dat er gedurende de gehele onttrekking geen sprake is van verlaging van de grondwaterstand in grondwaterafhankelijke EHS-natuuroeltypen en/of natte natuurlparels binnen en in de omgeving van het plangebied.

Eventuele negatieve effecten van bemaling kunnen niet alleen het gevolg zijn van veranderingen van de grondwaterstand, maar ook worden veroorzaakt doordat de kwaliteit van het grondwater wijzigt. Ter plaatse van de DSI®-retourbronnen wordt het onttrokken grondwater weer teruggebracht in de bodem. Het grondwater wordt op een diepte van circa 8 tot 10 m-mv onttrokken en op een diepte van circa 20 m-mv weer terug in de bodem gebracht. Doordat het water relatief diep wordt teruggebracht, heeft dit verder geen invloed op de kwaliteit van het grondwater ter plaatse van natuurgebieden.

### Geluid

Normen voor geluidsbelasting op de EHS zijn niet wettelijk vastgelegd en zijn evenmin opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Wel is een provinciaal blad beschikbaar uit 2010 waarin uiteen gezet wordt op welke wijze de provincie geluidsbelasting op EHS beschouwd. De provincie sluit in principe aan bij de zogenaamde “Reijnen en Foppen”-methode die bepaalt dat bosvogels worden verstoord bij een geluidsbelasting van 42 dB(A) en weidevogels bij een geluidsbelasting van 47 dB(A). De provincie neemt in het provinciaal blad een andere (Europese) maat voor geluidsbelasting:  $L_{den}$ . Hierbij gaat de provincie uit van het gemiddelde van de twee genoemde geluidsbelastingen (45,5 dB(A)). Uitgaande van een continu geluidniveau in zowel de dag-, avond- als nachtperiode betekent dit een  $L_{den}$  van 52 dB. In casu is het maatgevende jaar voor het bepalen van de geluidsbelasting als gevolg van het Hof van Cranendonck het jaar 2016, aangezien het verkeer de in de jaren daarna afneemt.

Binnen het plangebied zullen, om het Hof van Cranendonck te realiseren, sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Hierbij wordt materieel (o.a. puinbreker, aggregaten, materieel ten behoeve van heien, shovels, kranen) ingezet, dat geluid produceert. Middels modelberekeningen is berekend dat als gevolg van de

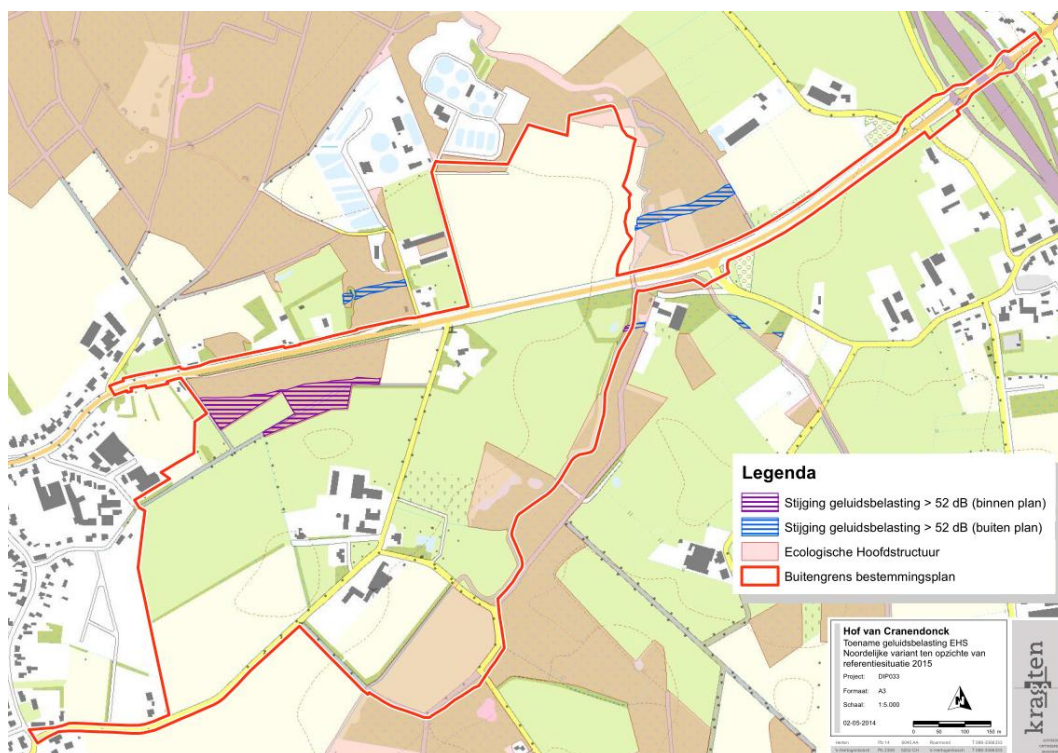
werkzaamheden de geluidsbelasting in het bosje aan de Molenheide hoger zal zijn dan 52 dB(A) gedurende circa 2 maanden.

Met name wanneer er geheid wordt, is de berekende geluidsbelasting hoog (81 dB(A) gedurende 40 dagen). Aangezien heien ook een te hoge geluidsbelasting op omliggende woningen veroorzaakt, zal hiervoor echter een andere uitvoeringsmethode of mitigerende maatregelen gekozen moeten worden. Dat betekent dat de berekende geluidsbelasting van 81 dB(A) in de praktijk niet zal optreden.

Eveneens door middel van modelberekeningen (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M-Tech Nederland B.V., 2014) is inzichtelijk gemaakt voor welke delen van de EHS de geluidsbelasting toeneemt van <52 dB in de huidige situatie naar >52 in de toekomstige situatie. Momenteel is in delen van de EHS, grenzend aan de Molenheide, namelijk reeds sprake van een geluidsbelasting >52 dB(A), vanwege het huidige verkeer op deze weg.

Bij de modelberekeningen is rekening gehouden met de extra verkeersgeneratie als gevolg van het Hof van Cranendonck en is het geluid vanuit de inrichting meegenomen. Bij bepaling van het verkeerslawaaï is uitgegaan van de maximale planologische ruimte die het bestemmingsplan biedt. In het bestemmingsplan is een bredere zone bestemd als zijnde 'Verkeer' dan het huidige wegprofiel. Dit betekent dat in theorie de rijlijn kan opschuiven naar het noorden of naar het zuiden. Hiermee is in de berekeningen rekening gehouden. Afbeelding 54 toont aan, dat zowel binnen als buiten het plangebied sprake is van een toename van de geluidsbelasting binnen de EHS. Het betreft in totaal een oppervlakte van 19.867m<sup>2</sup> waar de geluidsbelasting toeneemt van <52 dB in de huidige situatie naar >52 dB in de toekomstige situatie.

Afbeelding 54: Geluidsverstoring binnen de EHS als gevolg van het Hof van Cranendonck, rekening houdend met de verkeersgeneratie van de inrichting en geluid vanuit de inrichting.



Voor de verstoring van de EHS door geluid vindt compensatie plaats. Met de provincie Noord-Brabant (dhr. M. Mols) is afgesteld, dat 1/3 van de verstoorde oppervlakte gecompenseerd dient te worden. Het betreft derhalve een compensatieopgave van 6.623 m<sup>2</sup>. Deze compensatieopgave wordt ingevuld op de in afbeelding 55 aangegeven locatie.

Afbeelding 55: Compensatielocatie

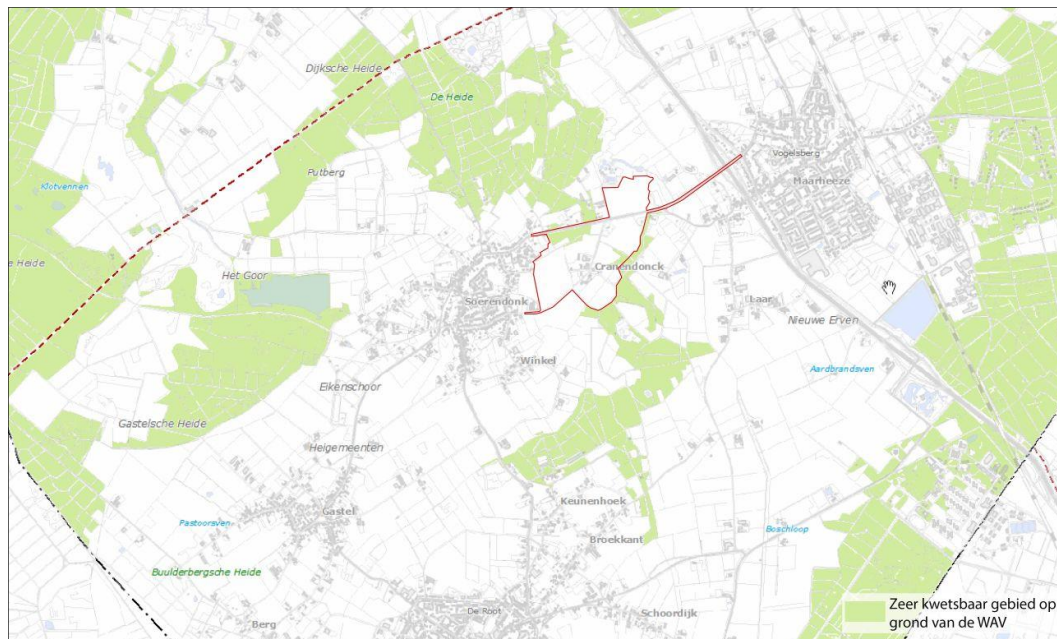


### Stikstof

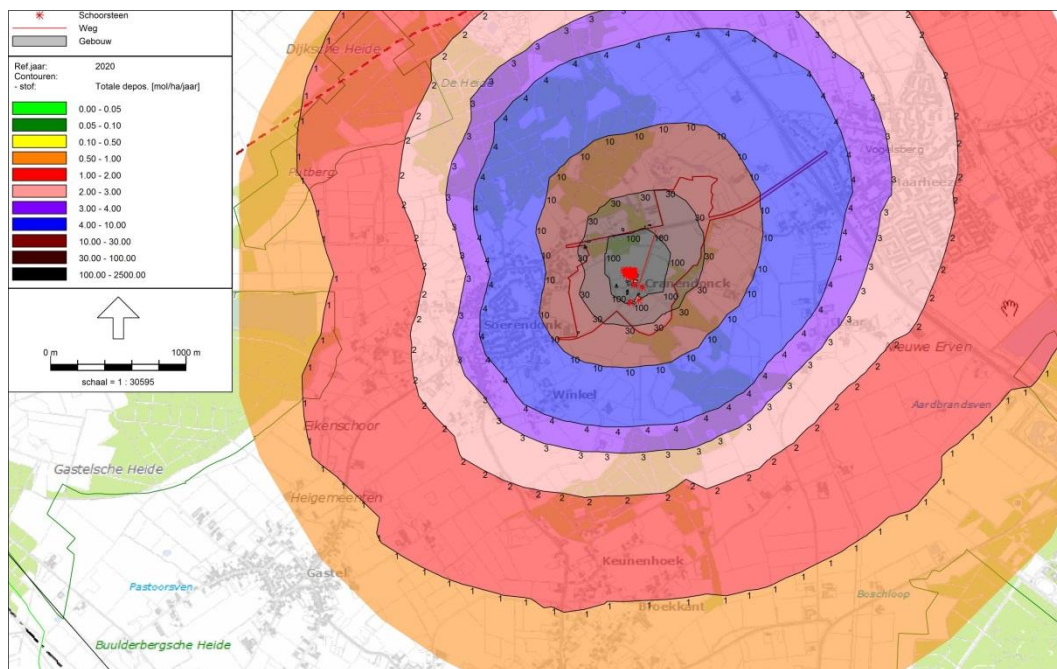
Zoals in de vorige sectie uiteen gezet is, zorgt de verkeeraantrekkende werking van het Hof van Cranendonck voor stikstofdepositie op de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn EHS-gebieden aanwezig die gevoelig zijn voor stikstofdepositie (zogenaamde 'zeer kwetsbare gebieden' die zijn aangewezen op grond van de Wet ammoniak en veehouderij; zie afbeelding 56). Hier staat tegenover dat het vervallen van de activiteiten van de proefboerderij een afname van de stikstofdepositie in de omgeving met zich mee brengt. De verandering in stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van het Hof van Cranendonck is door middel van modelberekeningen inzichtelijk gemaakt. Afbeelding 57 toont de stikstofdepositie in de huidige situatie, als gevolg van de vergunde activiteiten van de proefboerderij. Afbeelding 58 toont de stikstofdepositie na realisatie van het Hof van Cranendonck, als gevolg van wegverkeer en installaties. Uit vergelijking van de beide afbeeldingen kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van voorliggende ontwikkeling sprake zal zijn van een afname van stikstofdepositie op zeer kwetsbare gebieden in de EHS.



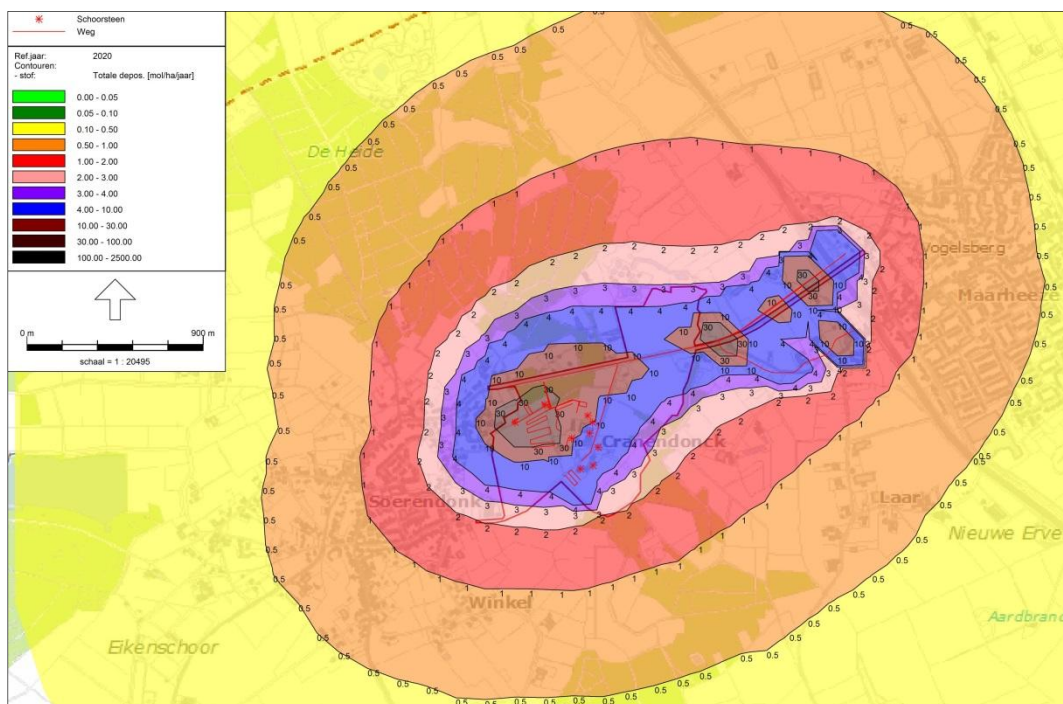
Afbeelding 56: Zeer kwetsbare gebieden (Wet ammoniak en veehouderij) voor stikstofdepositie (bron: Veehouderijbedrijvenkaart, provincie Noord-Brabant).



Afbeelding 57: Stikstofdepositie vanuit het plangebied op zeer kwetsbare gebieden in de huidige situatie (bron: Smeets, 2014).



Afbeelding 58: Stikstofdepositie vanuit het plangebied op zeer kwetsbare gebieden in de toekomstige situatie (bron: Smeets, 2014).



### Samenvatting

Als gevolg van de realisatie van de toegangsweg vindt ruimtebeslag plaats binnen de EHS. In totaal betreft het een aantasting van 2.748 m<sup>2</sup>. De aantasting kan worden beschouwd als een kleinschalige ingreep in de EHS, conform artikel 5.5 van de Verordening Ruimte 2014. Aan de voorschriften van dit artikel wordt voldaan en de verloren gegane oppervlakte wordt conform de provinciale compensatieregels gecompenseerd door middel van natuurontwikkeling binnen het plangebied.

De EHS krijgt daarnaast te maken met geluidsverstoring als gevolg van wegverkeer en geluid vanuit de inrichting. Daarbij krijgt 19.867m<sup>2</sup> binnen de EHS te maken met een verandering in geluidsbelasting van <52 dB(A) in de huidige situatie naar >52 dB(A) in de toekomstige situatie. Als compensatie voor deze verstoring wordt 6.623 m<sup>2</sup> nieuwe natuur ontwikkeld binnen het plangebied.

## 5.14 Compensatieplan

### 5.14.1 Inleiding

Natuur en landschap – en de beleving hiervan – vormen een belangrijk onderdeel van het concept ‘terug in de tijd’ van het Hof van Cranendonck. Daarom is een integraal compensatieplan opgesteld, waarin integraal inzicht wordt gegeven in de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met natuurwaarden. Waar mogelijk wordt gezocht naar het bereiken van een meerwaarde voor natuur. Daar waar aantasting van bestaande waarden niet kan worden vermeden, vindt compensatie plaats, waarbij eveneens gezocht wordt naar een meerwaarde voor het plangebied en de omgeving.

Het compensatieplan (Kragten, 2014) is als bijlage 19 bij deze toelichting gevoegd.



### 5.14.2 Gebiedsvisie

In de Verordening Ruimte 2014 is het plangebied van het Hof van Cranendonck aangewezen als “Integratie stad-land”. In een dergelijk gebied mogen nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden, maar deze moeten gepaard gaan met een groen-blauwe landschapsontwikkeling. In dat kader is een gebiedsvisie opgesteld voor het plangebied. De gebiedsvisie kent een drietal bouwstenen, die het gebied een landschappelijke en ecologische meerwaarde verlenen:

- Kleinschalig cultuurlandschap.
- Open beekdallandschap.
- Bos en natuur.

De realisatie van de gebiedsvisie zorgt ervoor dat wordt voldaan aan de vereiste groen-blauwe tegenprestatie bij realisatie van stedelijke ontwikkelingen in het gebied “Integratie stad-land”. Om meer concreet handen en voeten te geven aan de te leveren tegenprestatie, is de in de Verordening Ruimte 2014 neergelegde methodiek voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit gehanteerd (artikel 3.2: kwaliteitsverbetering van het landschap). Op basis van de vergelijking van het vigerend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan Hof van Cranendonck én na aftrek van de sloopregeling (sloop van bestaande opstallen) zal er conform de landschapsinvesteringsregeling minimaal € 267.067,80 geïnvesteerd moeten worden in kwaliteitsverbetering van het landschap (zie de opgestelde onderbouwing in bijlage 2 van het compensatieplan).

#### **Kleinschalig cultuurlandschap**

Op de hogere gronden ten noorden/westen van de Van Schoonvorstlaan en de Van Sevenbornlaan wordt het historische, kleinschalige cultuurlandschap hersteld. Dat betekent dat hier kleine akkertjes en veeweitjes, afgewisseld met houtsingels, bloemrijke bermen en bomenlanen worden aangelegd. Ook wordt de jonge boomgaard ten noorden van het Kasteeltje verplaatst naar dit deel van het plangebied.

Vanwege het extensiever beheer ten opzichte van het huidige, intensief agrarische beheer en de toevoeging van natuurlijke elementen, zullen diverse diersoorten en diersoortgroepen profiteren van realisatie van deze bouwsteen. Het betreft onder andere bijen en vlinders, vleermuizen, vogelsoorten zoals patrijs, geelgors en steenuil en de hazelworm.

#### **Open beekdallandschap**

In het beekdal van de Bulder Aa wordt de openheid verder benadrukt door het verplaatsen van de jonge boomgaard ten noorden van het kasteeltje Cranendonck. In het beekdal worden relatief “grootschalige” kamers gecreëerd van grasland, omgeven door hagen en veerasters of -hekken.

In het open beekdallandschap zal geschikt foerageergebied aanwezig zijn voor roofvogels zoals de torenvalk en voor de rosse vleermuis. Grasland omgeven door hagen vormt tevens geschikt landbiotoop voor alpenwatersalamander en kamsalamander.

#### **Bos en natuur**

In het plangebied is bestaande natuur en bos aanwezig. Deze worden zoveel mogelijk ontzien. De toegangsweg naar het nieuwe complex wordt echter aangelegd binnen het bosgebied aan de Molenheide (zie ook paragraaf 5.13.3). Ter compensatie wordt het bosje aan de Bulder Aa versterkt door vergroting van de bestaande poel en realisatie van enkele nieuwe poelen ten noorden van het bosje, omring door extensief grasland en struweel. Tegen de dorpskern van Soerendonck wordt tevens een nieuw bosje aangeplant.

Daarnaast vindt hermeandering van de Bulder Aa plaats, waarbij in het meest zuidelijke deel van het plangebied tevens een bredere oeverstrook natuurlijk wordt ingericht (stapsteen). In combinatie met het bestaande natuurgebiedje aan de Bulder Aa en de natuurontwikkeling binnen de compensatielocatie ontstaat hierdoor een doorgaande ecologische verbindingszone. De biotopen in de verbindingszone worden geschikt gemaakt voor de doelsoort kamsalamander. De beek dient na herinrichting geschikt te zijn voor de doelsoorten bermpje, riviergrondel, weidebeekjuffer en bont dikkopje.

### Soortspecifieke maatregelen

Om de vestigingsmogelijkheden van verschillende diersoorten binnen het plangebied verder te verbeteren, worden aanvullend nog verschillende soortspecifieke maatregelen getroffen.

Het torentje van het kasteeltje Cranendonck is recent weer toegankelijk gemaakt voor de kerkuil, zodat deze soort zich opnieuw in het plangebied kan vestigen.

Voor de boerenwaluw, die momenteel nestelt in de te slopen stallen van de proefboerderij, wordt een vervangende nestplaats geboden in het plangebied.

In de nieuwe bebouwing in het plangebied worden, in de meest rustige delen, open stootvoegen aangebracht, zodat vleermuizen de bebouwing kunnen gebruiken als verblijfplaats.

Tenslotte wordt aan de nieuwe brug over de Buulder Aa een nestkast voor de grote gele kwikstaart aangebracht. Deze soort komt verder noordelijk al voor langs de beek en na de herinrichting is de Buulder Aa ook binnen het plangebied geschikt als leefgebied voor de grote gele kwikstaart.

### Uitvoering

Realisatie van het kleinschalig cultuurlandschap en het open beekdallandschap, de natuurontwikkeling binnen de compensatielocatie en de aanplant van het nieuwe bosje tegen de dorpskern vindt plaats in de eerste fase van het project. De eerste fase betreft de realisatie van het nieuwe complex van het Hof van Cranendonck. De hermeandering van de Buulder Aa en de inrichting van de zuidelijke stapsteen worden gerealiseerd in de tweede fase van het project, gekoppeld aan de realisatie van de hotelappartementen in Cranendonck 3-4.

#### 5.14.3 Compensatieopgaven

Naast de groen-blauwe tegenprestatie, zoals verlangd vanuit de Verordening Ruimte 2014, omvat het compensatieplan ook de wijze waarop wordt voldaan aan de (wettelijk vastgelegde) compensatieopgaven die voortkomen uit de realisatie en exploitatie van het Hof van Cranendonck. Het betreft de volgende compensatieopgaven:

- Ecologische Hoofdstructuur en overige natuur.
- Boswet.
- Algemeen Plaatselijke Verordening ten aanzien van vellen van bomen.
- Flora- en Faunawet.

#### Ecologische Hoofdstructuur en overige natuur

De directe aantasting van de EHS omvat een oppervlakte van 2.748 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied, gaat hier naaldbos verloren van 57 tot 90 jaar oud. Dat betekent, dat op grond van de Spelregels EHS, een kwaliteitstoeslag moet worden gehanteerd van 2/3 (geldt voor natuurgebied met een ontwikkeltijd van 25 tot 100 jaar).

De compensatieopgave voor realisatie van de toegangsweg en de rotonde bedraagt zodoende 4.580 m<sup>2</sup>. De nieuwe natuur behoort van een kwalitatief gelijk waardig natuurdoeltype te zijn als het natuurdoeltype dat verloren gaat.

Als gevolg van wegverkeer en geluid vanuit de inrichting krijgt in de toekomstige situatie een groter deel van de EHS te maken met geluidsverstoring (>52 dB(A)) dan in de huidige situatie het geval is. Het betreft in totaal een oppervlakte van 19.867 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> binnen de EHS. Hiervoor geldt een compensatieverplichting van 6.623 m<sup>2</sup> (zie ook paragraaf 5.13.3).

In totaal wordt voorzien in de realisatie van circa 11.325 m<sup>2</sup> nieuwe EHS ten noorden van het bestaande bosje aan de Buulder Aa. Hier worden enkele nieuwe poelen, omringd door extensief grasland en struweel, aangelegd, zodat het perceel zal fungeren als onderdeel van de ecologische verbindingzone Buulder Aa voor de kamsalamander (zie afbeelding 59). Hiermee wordt voldaan aan de opgave.

Afbeelding 59: Inrichtingsschets compensatieperceel (principetekening; bron: Niek Roozen bv, 25 april 2014).



Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling van het plangebied een bestaande houtsingel over een lengte van ongeveer 125 m aangetast. In de ontwerpzet van het landschapspark is voldoende ruimte aanwezig het verlies van deze houtsingel te compenseren: hier wordt ongeveer 1 kilometer aan houtsingels aangeplant. Om de ecologische kwaliteit van het bosje aan de Molenheide te verhogen, vindt hier bosrandontwikkeling plaats. Selectief zullen hiervoor in een 10 meter brede zone enkele naaldbomen en eiken verwijderd worden. Hierdoor treedt extra licht toe in de zuidelijk georiënteerde bosrand. In de randzone zullen heesters bijgeplant worden.

#### **Boswet**

Vanuit de Boswet geldt, dat gekapte houtopstanden één-op-één herplant moeten worden. Dat betekent, dat de compensatieopgave gelijk is aan de oppervlakte bos/houtsingel die verdwijnt. De totale compensatieopgave bedraagt derhalve ruim 7.073 m<sup>2</sup>.

Vooralsnog worden binnen het plangebied geen bomen gekapt die onderdeel uitmaken van laanstructuren (meer dan 20 bomen). Blijkt dit uiteindelijk wel noodzakelijk, dan moeten ook deze bomen gecompenseerd worden.

De compensatieopgave wordt opgelost binnen het plangebied in het nieuw te planten bosje tegen de dorpskern van Soerendonk. Het gerealiseerde bosje heeft een oppervlakte van 7.557 m<sup>2</sup>, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de herplantverplichting vanuit de Boswet.

#### **Algemene Plaatselijke Verordening**

In totaal worden circa 40 solitaire bomen gekapt ten behoeve van de planontwikkeling. De bomen bevinden zich op of rond de bouwlocatie. Een aantal bomen kunnen wellicht verplant worden. Enkele markante bomen worden in het plan gespaard. Hiertoe is zelfs het bouwkundig ontwerp aangepast. Daarnaast wordt een aantal bomen verplant. De

overige te kappen bomen (niet solitair) vallen onder de Boswet (zie desbetreffende hoofdstuk).

De compensatiewaarde kan berekend worden aan de hand van een taxatierapport van Boomtotaalzorg. Doordat de exacte hoeveelheid te kappen bomen in deze fase nog niet vaststaat, wordt in een later stadium de totale compensatiewaarde berekend.

Binnen plangebied worden circa 530 bomen aangeplant exclusief de bomen van de boscompensatie en de houtsingels. Het aantal te planten bomen (concept terreinontwerp) is daarmee veel groter dan het aantal te kappen bomen. Daarnaast worden vooral rond het bebouwde gedeelte grote bomen (stamdiameter 50 cm of meer) aangeplant.

In het plan zit een grote hoeveelheid nieuw te planten bomen. Uitgangspunt hierbij is dat de begroting voor de aanplant van bomen (zowel bij het complex en directe omgeving), ook vertaald naar de financiële boomcompensatie ruimschoots aan de opgave voldoet.

#### **Flora- en Fauna wetgeving**

Zowel de aanleg als het gebruik van het Hof van Cranendonck leiden voor verschillende soorten en soortgroepen tot negatieve effecten. Deze effecten kunnen grotendeels door het treffen van mitigerende maatregelen worden voorkomen of te niet worden gedaan. Voor enkele soorten is overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet echter niet geheel te voorkomen. Een samenvatting van betreffende soorten is opgenomen in paragraaf 5.13.2.

#### **Samenvatting**

Elk van de bovengenoemde compensatieopgaven voldoet ruimschoots aan de (wettelijk vastgelegde) compensatienormen.

### **5.15 Lichthinder**

Bij het ontwerp en de uitvoering van het Hof van Cranendonck wordt aandacht geschonken aan lichthinder.

Hierbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck op 30 oktober 2012 ten aanzien van de openbare verlichting voor het gebied Baronie Cranendonck met daarin aparte uitgangspunten voor de ontwikkeling 'Hof van Cranendonck'. Uitgangspunten staan beschreven in paragraaf 4.4.10 van deze toelichting.

### **5.16 Explosieven**

#### **Inleiding**

Explosive Clearance Group (ECG) heeft ter plaatse van het plangebied een bureaustudie uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE) uit WOII. Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij graafwerkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid.

#### **Resultaten**

De bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied Hof van Cranendonck te Soerendonck' (7 februari 2014) bijlage 20. Effecten NGE op plan

ECG heeft onderzocht of het onderzoeksgebied, of een deel hiervan, betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. Naar aanleiding van het indicatie onderzoek zijn geen feitelijk herleidbare indicaties voor de aanwezigheid van conventionele explosieven in of nabij

het onderzoeksgebied achterhaald. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gebied als onverdacht dient te worden aangemerkt.

Hiernaast is onderzocht of gebeurtenissen (contra-indicatie) binnen het onderzoeksgebied een aanwijzing vormen dat een (mogelijk verdacht) gebied als onverdacht kan worden aangemerkt. Op basis van naoorlogse luchtopnamen, recente satellietbeelden en archiefgegevens kan worden gesteld dat er binnen het onderzoeksgebied tussen 1945 en heden diverse bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Het gebied wordt daarom ook op basis van contra-indicatie aangeduid als onverdacht.

#### **Conclusie**

EGC adviseert derhalve om de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren.

Op basis van het onderzoek is gebleken dat het gebied niet verdacht is ten aanzien van NGE's. Er zijn derhalve geen nadelige effecten te verwachten op het plan en de omgeving als gevolg van het aspect NGE.

### **5.17 Kabels en leidingen en overige belemmeringen**

Binnen het plangebied is een aantal planologisch relevante leidingen gelegen. Het betreft (hoofd)transportleidingen voor olie, rioolwater en drinkwater. Deze leidingen hebben een passende bestemming gekregen. Er volgen hieruit geen belemmeringen voor de besluitvorming omtrent onderhavig bestemmingsplan.

Naast de leidingen ligt er een aantal hoofdwaterlopen van het waterschap, waarbij een onderhoudsstrook van belemmeringen gevrijwaard dient te blijven. Ook hiervoor is een passende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de besluitvorming aangaande dit bestemmingsplan.





## 6 Juridische regeling

### 6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting.

De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar de uitleg en onderbouwing van de opgenomen bestemmingen bevat. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Bij eventuele strijdigheid gaan de regels vóór op de verbeelding.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de voorgeschreven landelijke richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012) en 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012' (IMRO2012).

### 6.2 Artikelsgewijze toelichting

#### 6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen is in de wijze van meten uitleg gegeven aan wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### 6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit 16 bestemmingsartikelen, onderverdeeld in tien enkelbestemmingen en zes dubbelbestemmingen. In het onderstaande wordt kort ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

##### *Artikel 3 Agrarisch*

Binnen het plangebied zijn een tweetal locaties gelegen welke in agrarisch gebruik zijn en waaraan geen specifieke natuurwaarden zijn toegekend op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Aan deze locaties is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Voor deze locaties is aangesloten bij de regeling uit dit vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse mogen de gronden worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Aan deze gronden zijn, gezien de omvang, ligging en vigerende planologische mogelijkheden, geen (agrarische) bouwblokken toegekend, derhalve mogen ter plaatse uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het algemene nut (transformatorhuisjes van beperkte omvang, waterstaatkundige voorzieningen en dergelijke) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen worden opgericht.

#### Artikel 4 Agrarisch met waarden

Aan een deel van de gronden in het plangebied zijn op grond van de vigerende planologische regeling wel natuurwaarden toegekend. Ook deze gronden hebben een agrarische functie. Hieraan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' gegeven. Hierbinnen zijn deze natuurwaarden specifiek opgenomen. Ten aanzien van bebouwing geldt hetzelfde als bij de bestemming 'Agrarisch'.

Op een gedeelte van de gronden zijn biotopen van bepaalde diersoorten onderscheiden. Hieraan is een zekere mate van bescherming gegeven door toekenning van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten' toe te kennen. Binnen deze functieaanduiding wordt het behoud van deze biotopen geregeld.

Ten noorden van de Molenheide is aan een deel van de gronden met deze bestemming de functie 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - overflow parkeren' gegeven. Op deze gronden zijn tijdelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van en gekoppeld aan evenementen toegestaan. Deze tijdelijke parkeervoorzieningen worden ingezet zodra de permanente voorzieningen niet in de parkeerbehoefte kunnen voorzien.

#### Artikel 5 Bos

Langs de Molenheide en aan de westelijke plangrens zijn enkele percelen gelegen waarop bos aanwezig is. Deze gronden hebben de bestemming 'Bos', waarbinnen bosbouw en houtproductie mogelijk zijn gemaakt en waarbij landschappelijke, natuurlijke, en cultuurhistorische waarden zijn opgenomen, evenals bestaande biotopen voor de aanwezige fauna. Naast deze functies is recreatief medegebruik in extensieve vorm toegestaan.

Daarbij dient gedacht te worden aan wandelen, fietsen en andere vormen van natuur- en landschapsbeleving. Ook voor deze gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het algemeen nut en het recreatief medegebruik zijn toegestaan.

#### Artikel 6 Gemengd

Eén van de hoofddoelen van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van het Hof van Cranendonck. Aan de gronden welke deze ontwikkeling omvatten, alsmede het bestaande kasteel Cranendonck, is de bestemming 'Gemengd' (artikel 6) toegekend. Binnen deze bestemmingsregeling zijn alle voor deze ontwikkeling gewenste functies opgenomen. Het betreft onder meer een museum, multifunctionele zalen, horecavoorzieningen zoals een restaurant, een hotel, hotelappartementen, een wellnesscentrum, maatschappelijke voorzieningen en een microbrouwerij. Ook worden bijzondere activiteiten toegestaan daar waar de aanduiding 'bijzondere activiteiten toegestaan' is toegekend. Daarnaast zal er ondergeschikt aan deze hoofdfuncties beperkte ruimte worden geboden aan ondersteunende voorzieningen zoals kantoorfaciliteiten voor de bedrijfsvoering van het Hof van Cranendonck en kleinschalige detailhandel, onder meer van ter plaatse gefabriceerde producten. Het maximale toegestane Brutovloeroppervlak (BVO) is in de planregels in zijn totaliteit vastgesteld, maar ook ingeperkt per functie. Middels een omgevingsvergunning kan het maximale Brutovloeroppervlak met 10% per functie worden verhoogd, met dien verstande dat het totale toegestane gezamenlijke Brutovloeroppervlak niet overschreden mag worden. Gezien de grote diversiteit aan gewenste functies is voor een bestemming 'Gemengd' gekozen.

Binnen het bouwvlak van het centrumgebouw zijn bijzondere activiteiten toegestaan. Binnen het complex en op het binnen de bestemming Groen-Landschapspark aangegeven evenemententerrein mogen gezamenlijk maximaal 15 evenementen/bijzondere activiteiten plaats vinden. Deze regeling is nader toegelicht in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Naast de ruimte voor gebouwde hoofdvoorzieningen voorziet de bestemmingsregeling voor 'Gemengd' ook in een aantal, al dan niet gebouwde, ondersteunende voorzieningen. Hierbij dient gedacht te worden aan een ondergrondse parkeervoorziening, ruimte voor opslag ten behoeve van het beheer en kortparkeervoorzieningen als een kiss & ride zone voor het afzetten en ophalen van bezoekers voor hotelgasten. Deze laatstgenoemde kortparkeervoorziening is aan de entreezijde van het hotel aan de Van Egmondlaan gesitueerd.

Gezien een goede bepaling van de parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling en het begrenzen van de impact van het hotel op de omgeving, is het aantal toegestane hotelkamers gelimiteerd op 142, overeenkomstig het Programma van Eisen.

#### *Artikel 7 Groen*

Centraal gelegen in het plangebied is de brink aan de Van Schoonvorstlaan. Het groene karakter hiervan dient behouden te blijven, echter de brink maakt geen deel uit van het landschapspark. Derhalve is aan de brink de bestemming 'Groen' toegekend. Binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk groenvoorzieningen toegestaan. Qua bebouwing zijn alleen bebouwing van algemeen nut, zoals ook in bijvoorbeeld de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos', speeltoestellen en andere ondergeschikte bouwwerken toegestaan.

#### *Artikel 8 Groen – Landschapspark*

De economische functies binnen het Hof van Cranendonck worden in het landschap ingepast in een landschapspark. De gronden die behoren tot dit landschapspark hebben de bestemming 'Groen - Landschapspark' gekregen. Hierbinnen is vanzelfsprekend de functie landschapspark zwaarwegend. Daarnaast zijn de gronden in algemeenschap bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ten behoeve van het landschapspark is beperkte bebouwing toegestaan. In totaal mogen in het gehele landschapspark vier gebouwtjes van elk maximaal 30 m<sup>2</sup> worden opgericht. Hierbij moet gedacht worden aan schuilgelegenheden voor dieren en gebouwtjes die worden gebruikt bij educatieve doeleinden, bijvoorbeeld voor het verstrekken van informatie over het gebied.

Op een aantal locaties binnen het landschapspark zijn ook andere functies mogelijk gemaakt, gerelateerd aan het Hof van Cranendonck. Aan de oostzijde van het plangebied is een terrein gelegen waar (buiten)evenementen gehouden kunnen worden. Aan de betreffende gronden is de aanduiding 'evenemententerrein' toegekend. Binnen het bouwvlak van het centrale deel van de bebouwing binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bijzondere activiteiten toegestaan. Betreffende regeling is nader toegelicht in paragraaf 3.3. Voor de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' en de gronden binnen de bestemming 'Gemengd' die zijn voorzien van de aanduiding 'bijzondere activiteit toegestaan' gezamenlijk, geldt dat er maximaal 15 evenementen per jaar mogen plaats vinden met een duur van ten hoogste drie aaneengesloten dagen. Hiertoe worden niet de dagen voor het op- en afbouwen gerekend.

Met de aard van de evenementen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de omgeving.

Er wordt verwacht dat een gedeelte van de bezoekers van activiteiten en evenementen op het Hof van Cranendonck met de fiets komt. Om in goede stallingsmogelijkheden te voorzien is aan een gedeelte van de gronden de aanduiding 'fietsenstalling' toegekend, waarbinnen de mogelijkheid bestaat om gebouwde fietsparkeervoorzieningen op te richten. Dit kan variëren van fietsenrekken, tot balkconstructies en in beperkte mate in overkappingen tot ten hoogste 3 meter hoog en 700 m<sup>2</sup> in omvang.

In een gedeelte van het landschapspark wordt de mogelijkheid geboden tot educatief recreatief verblijf. Hierbij zijn gedurende maximaal 8 keer 5 aaneengesloten nachten per jaar kampeervoorzieningen toegestaan, daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapspark - educatieve recreatieve verblijfsvoorziening' is opgenomen. Hierbij mogen geen permanente gebouwde voorzieningen worden opgericht.

#### *Artikel 9 Natuur*

Aan de oostelijke plangrens is een aantal gronden gelegen welke deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, zoals door de provincie in de Verordening ruimte 2012 opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als 'Natuur'. Binnen deze bestemming staat het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, bestaande biotopen, half open/gesloten landschappen, cultuurhistorische waarden en ecologische verbindingzones voorop. Agrarisch (mede)gebruik van de gronden is toegestaan, voor zover dit is gericht op natuurbeheer. Daarbij kan gedacht worden aan begrazing ten behoeve van natuurbeheer. Tevens is extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Op deze gronden mag zeer beperkt worden gebouwd met bebouwing van algemeen nut.

#### Artikel 10 Verkeer

Binnen het plangebied zijn een aantal verkeerskundige voorzieningen aanwezig, met name ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen. Deze hebben de bestemming 'Verkeer'. Dit betreft dan de bestaande wegenstructuur, zoals de Molenheide en de Van Schoonvorstlaan/Cranendonck/Van Sevenbornlaan, en de (grotendeels nog aan te leggen) parkeervoorzieningen voor het Hof van Cranendonck, inclusief ontsluitingswegen.

Aan de Van Schoonvorstlaan/Cranendonck/Van Sevenbornlaan is tevens de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend, vanwege de kenschets als waardevolle wegenstructuur, waarbij de bestaande klinkerbestrating gehandhaafd blijft.

Op deze gronden mag zeer beperkt worden gebouwd met bebouwing van algemeen nut.

#### Artikel 11 Water

Al het oppervlaktewater in het plangebied is bestemd als 'Water'. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan de leggerwatergang van het waterschap in het westelijk deel van het plangebied. De waterhuishouding staat binnen deze bestemming centraal, evenals het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden. Ondergeschikt zijn daarnaast bijvoorbeeld groenvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

#### Artikel 12 Wonen

De bestaande en te handhaven woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het naast het wonen ook toegestaan om beroep aan huis te voeren of lichte bedrijvigheid te hebben, voor zover passend binnen de woonomgeving.

In de bouwregels zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte en dakhelling voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken (waartoe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerekend). Voor hoofdgebouwen is een maximale inhoudsmaat opgenomen, overeenkomstig met de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied. Voor bijbehorende bouwwerken is een maximale oppervlaktemaat opgenomen, waarmee het maximale gezamenlijk oppervlak van deze bebouwing wordt gereguleerd.

In voorkomende gevallen is het mogelijk dat burgemeester en wethouders door middel van omgevingsvergunning het mogelijk maken om te voorzien in mantelzorg. De daarbij in acht te nemen voorwaarden zijn in de regels opgenomen. Het betreft in alle gevallen een tijdelijke situatie van vooraf onbepaalde tijd. De tijdelijke situatie dient op te houden te bestaan zodra de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is. Op dat moment zullen burgemeester en wethouders met een intrekingsbesluit de verleende omgevingsvergunning laten vervallen.

#### Artikel 13 Leiding - Olie, artikel 14 Leiding - Riool, artikel 15 Leiding - Water

Door het plangebied heen liggen een aantal (hoofd)transportleidingen, waarvoor planologische bescherming noodzakelijk is. Het betreft dan transportleidingen waardoor olie, rioolwater en drinkwater wordt getransporteerd. Bij dergelijke leidingen gelden aan weerszijden zakelijk recht-zones, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van bijvoorbeeld bebouwing en grondwerkzaamheden welke niet zijn gerelateerd aan de betreffende leiding. Indien dergelijke activiteiten op deze locaties toch wenselijk zijn, dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen van burgemeester en wethouders, waarbij zij vooraf de beheerder van de betreffende leiding hebben gehoord inzake advies over de voorgenomen activiteit in relatie tot het belang van de leiding. Aan de desbetreffende zakelijk recht-zones zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding - Olie', 'Leiding - Riool' dan wel 'Leiding - Water' toegekend, waarbinnen voornoemd beschermingsregime is geregeld.

#### Artikel 16 Waarde - Archeologie

Aan delen van de ondergrond binnen het plangebied zijn archeologische waarden toegekend. Dit betreft verwachtingswaarden op basis van historisch onderzoek, kennis



en ervaring van archeologen en in de omgeving reeds uitgevoerde archeologische veldwerkzaamheden. In deze gronden mogen niet zonder meer grondwerkzaamheden worden uitgevoerd ingeval het boven de in de regels opgenomen drempelwaardes uitkomt. Indien dergelijke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, dient vooraf met archeologisch veldonderzoek te worden aangetoond dat deze werkzaamheden niet tot gevolg hebben dat eventueel aanwezige archeologisch waardevolle bodemschatten niet onherstelbaar worden beschadigd of uit hun context worden onttrokken. Dergelijk onderzoek wordt daarom voorgeschreven bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor grondwerkzaamheden op de betreffende locaties. Dit beschermingsregime is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

#### *Artikel 17 Waterstaat - Waterbergingsgebied*

Binnen het plangebied liggen gronden die naast het dagelijks gebruik gereserveerd zijn voor de tijdelijke berging van overtollig water. Aan deze gronden is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' gegeven. In een dergelijk gebied gelden beperkingen ten aanzien van bouwen en grondwerkzaamheden teneinde de waterbergende functie van het gebied te waarborgen.

#### *Artikel 18 Waterstaat - Waterlopen*

De (hoofd)watergangen in het plangebied dienen toegankelijk te zijn voor het waterschap ten behoeve van het beheer. Om deze toegankelijkheid te waarborgen, zijn er onderhoudsstroken gelegen langs de watergang. Deze onderhoudsstroken moeten zijn gevrijwaard van belemmerende bebouwing welke geen relatie heeft met de watergang. Daarom is deze vrijwaring in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij in de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' een regeling hiervoor is opgenomen.

### **6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het gehele plangebied betrekking (kunnen) hebben. Het betreft dan onder meer de antidubbelregel, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsbevoegdheid en algemene procedureregels. Een aantal aanduidingsregels wordt in het onderstaande nader toegelicht.

In de algemene aanduidingsregels is een aantal aanduidingen opgenomen welke betrekking hebben op meerdere bestemmingsvlakken. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van functies/objecten. Kwetsbare objecten, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zijn binnen een dergelijk aanduidingsvlak niet toegestaan. Tevens gelden hier beperkingen ten aanzien van de bouw van beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Bevi.

Voorts is de voorgenomen ontwikkeling deels gelegen op gronden welke zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS). De begrenzing van de EHS kan onder bepaalde voorwaarden en in overleg met de provincie worden aangepast. Hiertoe dient de aanpassing van de begrenzing ook te worden gewaarborgd in het bestemmingsplan, zowel voor gronden welke buiten de EHS worden gehaald als voor gronden welke worden toegevoegd aan de EHS op grond van een compensatieplan. Met de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur (EHS)' en 'Overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen ecologische hoofdstructuur (EHS)' worden deze begrenzingsaanpassingen bewerkstelligd.

### **6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels zijn de overgangsregels opgenomen, welke rechtstreeks voortvloeien uit het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens bevat dit hoofdstuk de titel van de regels van het bestemmingsplan.



## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld, inclusief de benodigde onderzoeken op het gebied van haalbaarheid, milieuhygiëne en inrichting.

Afspraken over de nieuwe ontwikkeling worden in een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) tussen de initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot het kostenverhaal vastgelegd.

Voor deze vorm van Publiek Private Samenwerkingsvorm is gekozen, om de zelfrealisatie van de initiatiefnemer te kunnen faciliteren, zonder dat de gemeente daarbij een noemenswaardig risico loopt. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp in procedure wordt gebracht, zal de anterieure overeenkomst door partijen ondertekend moeten zijn. Alsdan zal de gemeenteraad van Cranendonck worden voorgesteld om af te zien van het vaststellen van exploitatieplan, Aangezien kostenverhaal en het stellen van (kwaliteits)eisen anderszins is verzekerd.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 *Inspraak en Zienswijze*

Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zeven weken, van vrijdag 27 december 2013 tot en met donderdag 13 februari 2014, ter inzage gelegen. De reguliere inzage termijn van 6 weken is in verband met de feestdagen één week verlengd. Gedurende deze periode kan door een ieder mondeling of schriftelijk een inspraakreactie op dit plan worden ingediend.

In de Nota Inspraak en Vooroverleg zijn de reacties welke zijn ingediend kort samengevat en beantwoord. Het voorontwerp bestemmingsplan is op onderdelen aangepast en gewijzigd tot onderhavig ontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 7.2.3. zijn op hoofdlijnen de aanpassingen en wijzigingen aangegeven.

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan wordt opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen.

Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Cranendonck, al dan niet (gewijzigd), vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

#### 7.2.2 *Overleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg vindt plaats in het kader van de informatievoorziening tijdens de inspraakperiode. Ten behoeve van het vooroverleg zal het plan aan de volgende instanties worden toegezonden:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap de Dommel.
- Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

- Gasunie.
- Rijkswaterstaat Zuid Nederland.
- Buurtbeheer Cranendonck.
- Stichting Dorpsraad Zurrik.
- ZLTO Afdeling Cranendonck.
- Dorpsraad Maarheeze.
- Ministerie van Onderwijs, Cultuurhistorie en Wetenschap (OCW).
- Heemkundekring "De Baronie van Cranendonck".

De reacties van de instanties zijn opgenomen en beantwoord in de Nota Inspraak en Vooroverleg, welke als bijlage 20 bij dit ontwerp bestemmingsplan is gevoegd.

### 7.2.3 Overzicht aanpassingen in ontwerp bestemmingsplan

De ontwikkeling van het initiatief Hof van Cranendonck is een voortdurend proces. Het ontwerp is gedurende afgelopen periode geoptimaliseerd. Naar aanleiding van de reacties welke zijn ingediend gedurende de inspraakperiode en de opmerkingen en aandachtspunten die gedurende de informatieavonden zijn gemaakt is het plan op onderdelen aangepast en geoptimaliseerd. Onderstaand worden per planonderdeel, planregels, toelichting en verbeelding aangegeven welke aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp zijn opgenomen.

#### Planregels

##### Artikel 1 Begripsbepalingen:

Optimalisatie en toevoeging van diverse bepalingen zoals evenementen, bijzondere activiteiten, horeca 1 t/m 4, exploitant, exploitatie.

##### Artikel 2 Wijze van meten:

Nadere definitie van de meetbepaling peil.

##### Artikel 6 Gemengd:

Lid 6.1 Een nadere specificatie van de functies. Expliciet is in de planregels opgenomen dat er sprake moet zijn van één exploitatie van alle functies.

Lid 6.2 Nadere inkadering van het totaal maximaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlak (BVO) alsmede een nadere inkadering van het maximaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlak per functie.

Lid 6.3 De mogelijkheid tot uitwisseling van de functies is ingeperkt tot een verhoging van het maximale toegestane aantal m2 brutovloeroppervlak met 10% per functie, met inachtneming van het maximale aantal m2 dat bepaald is voor het gezamenlijk toegestaan BVO.

Lid 6.4 Met betrekking tot de ingebruikname van de bebouwing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met dien verstande dat de gebouwen pas in gebruik mogen worden genomen als het landschapspark is gerealiseerd. Deze verplichting geldt ten aanzien van het kerngebied Hof van Cranendonck en de ontwikkeling van de hotelappartementen. Voor beide ontwikkelingen is een separate voorwaardelijke verplichting opgenomen.

##### Artikel 11 Water

Ten behoeve van de meandering van de Bulder AA aan de zuidzijde van de Molenheide is voor de betreffende onderdelen van de beekloop niet de primaire bestemming Water opgenomen, maar de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen.

##### Artikel 22.7 Evenementen / bijzondere activiteiten

Het artikel is aangescherpt naar aanleiding van de inspraakreacties. Het maximale bezoekersaantal per evenement/bijzondere activiteit is opgenomen. Het evenemententerrein wordt beschikbaar gesteld voor minimaal 3 evenementen die door derden georganiseerd mogen worden.

De cummulatie met de functie educatief recreatief nachtverblijf wordt expliciet uitgesloten.

### Toelichting

- In hoofdstuk 1, de inleiding, een introductie van het initiatief op hoofdlijnen
- Hoofdstuk 3, een veelomvattende planbeschrijving die nader ingaat op het concept, de functies en de relatie van het complex met het omliggende landschap.
- Evenementen en bijzondere activiteiten worden nader toegelicht en nader wordt aangegeven hoe de evenementen en bijzondere activiteiten in relatie tot complex en buitenterrein worden georganiseerd.
- In hoofdstuk 4 is het beleid geactualiseerd. De Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte zijn op 19 maart 2014 geactualiseerd.
- Hoofdstuk 5 start met een inleiding op de optimalisatie van het plan. De ontwikkeling van de inrichting, het bouwblok en het landschapspark. Aan de ontwikkeling van het bouwblok is tevens het benodigd bedrijfsvloeroppervlak per functie toegekend en nader beschreven. De verkeersintensiteiten zijn berekend aan de hand van het BVO. Tevens wordt nader ingegaan op de totstandkoming van de verkeersgeneratie. Betreffende verkeersgeneratie ligt ten grondslag aan de onderzoeksrapporten met betrekking tot akoestiek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit.
- De milieu hygiënische rapporten zijn naar aanleiding van de optimalisatie van het plan aangepast. De samenvatting van de rapportages en bevindingen zijn weergegeven in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6 is aangepast naar aanleiding van de aanpassing in de planregels.
- Hoofdstuk 7 is geactualiseerd naar aanleiding van de tervisielegging in het kader van de inspraak en het vooroverleg.

### Verbeelding

#### Plangebied

Aan de noordoostzijde is het plan ingeperkt, omdat het Waterschap reeds een plan in voorbereiding heeft voor de hermeandering van de Bulder AA ten noorden van de Molenheide.

### Bestemmingen

#### Gemengd

Het bouwvlak van het kerngebied is geoptimaliseerd en is ten opzichte van het voorontwerp aangepast. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 5.1. Ten behoeve van het organiseren van evenementen in het complex is de evenementenregeling aangepast. Evenementen binnen het complex worden aangeduid als 'bijzondere activiteiten toegestaan'. Een nadere toelichting omtrent evenementen en bijzondere activiteiten is opgenomen in paragraaf 3.3.

#### Groen – Landschapspark

De functie aanduiding evenementen en de functieaanduiding ten behoeve van educatieve recreatieve verblijfsvoorziening zijn nadrukkelijk uit elkaar gehaald en overlappen elkaar niet meer. Betreffende activiteiten hebben geen relatie met elkaar. De omvang van de fietsenstalling is aangepast en ook de omvang van de aanduiding educatieve recreatieve verblijfsvoorziening is gereduceerd naar 250m<sup>2</sup>. Hier is geen zoekgebied meer aangegeven, maar zijn de gronden waar de activiteit mogelijk is concreet aangegeven.

#### Verkeer

De ligging en situering van de parkeerplaats is door de optimalisatie van het ontwerp en de inrichting gewijzigd. De parkeerplaats voor bezoekers is aan de westzijde van het complex gelegen.

#### Water

De meandering van de Bulder AA ten zuiden van de Molenheide maakt onderdeel uit van de compensatie. Om de meandering te kunnen realiseren is de primaire bestemming Water voor de onderdelen van de beekloop waar de meandering op van toepassing is, verwijderd. Betreffend gedeelte van de Bulder AA alsmede de beoogde meandezone is



opgenomen als dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck zijn feitelijk alle waterlopen op betreffende wijze juridisch – planologisch verankerd.

#### Dubbelbestemmingen

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Betreffende zone is duidelijker op de verbeelding opgenomen.

#### Functie aanduidingen

##### Evenemententerrein

De aanduiding kent geen overlap meer met de functieaanduiding educatieve recreatieve verblijfsvoorziening. De aanduiding evenementen welke was opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van het complex Hof van Cranendonck is gewijzigd in de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – bijzondere activiteiten toegestaan'.

##### Fietsenstalling

De begrenzing van de fietsenstalling is aangepast.

##### Specifieke vorm van gemengd – kiss and ride

In het voorontwerp was hier ook de mogelijkheid van valetparking aan toegevoegd. Valet parking is in de zone kiss and ride niet toegestaan en ook niet wenselijk. De inrichting van het plan is zodanig dat de hotelgast zijn auto in de parkeergarage kan parkeren en per lift in de lobby van het hotel komt.

##### Specifieke vorm van groen – landschapspark – educatieve recreatieve verblijfsvoorziening

In het voorontwerp was voor deze functie een zoekgebied opgenomen. De gronden waar de functie is toegestaan is nader ingekaderd en heeft een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Deze functie kent geen overlap meer met de aanduiding evenemententerrein.

##### Maatvoeringen

De aanduiding ten opzichte van de maatvoering is voor alle bouwblokken eenduidig opgenomen. Het bebouwingspercentage is voor alle bouwblokken inzichtelijk genmaakt.

##### Scheidingslijn maximum hoogte en bebouwingspercentage

Binnen het bouwblok van het kerngebied van Hof van Cranendonck zijn scheidingslijnen opgenomen om de gebieden waarvoor de maatvoering geldt te scheiden.





**DE RAEKT VASTGOED B.V.**

**'Hof van Cranendonck, te Soerendonk'**

*Bestemmingsplan*

*Toelichting*



## **Bijlage 1 Gebiedsvisie Landschapspark, bureau Roozen.**





## Bijlage 2 Programma van Eisen



## Bijlage 3 Synergie analyse Hof van Cranendonck



## Bijlage 4 Notitie kritische massa Hof van Cranendonck





## Bijlage 5 Impactraming Hof van Cranendonck



## Bijlage 6 Ontwikkeling stedenbouwkundig plan



## Bijlage 7 Bodemonderzoeken

7.1 Historisch bodemonderzoek

7.2 Rapportage vooronderzoek

7.3 Rapportage bodemverontreiniging Cranendonck 10

7.4 Vooronderzoek Conform NEN 5725

7.5 Verkennend aanvullend bodemonderzoek Cranendonck

7.6 Verkennend aanvullend en nader bodemonderzoek

7.7 Hermeandering Buulder Aa waterbodem

7.8 Hermeandering Buulder Aa landbodem

7.9 Onderzoek zinkassenwegen

7.10 Saneringsplan zinkverontreiniging





## Bijlage 8 Verkeer

### 8.1 Verkeerskundige onderbouwing

### 8.2 Ontwerptoelichting verkeer Deel A



## Bijlage 9 Akoestiek wegverkeerslawaa



## Bijlage 10 Akoestiek inrichting





## Bijlage 11 Luchtkwaliteit



## Bijlage 12 Stikstofdepositie



## Bijlage 13 Bedrijven en milieuzoneringen





## Bijlage 14 Archeologie

- 14.1 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- 14.2 Archeologisch bureauonderzoek
- 14.3 Aanvullend booronderzoek
- 14.4 Verkennend profiel en booronderzoek
- 14.5 Plan van Aanpak
- 14.6 Kader programma van eisen
- 14.7 Programma van eisen deelgebieden Deel A
- 14.8 Programma van eisen deelgebieden Deel B



## Bijlage 15 Waterhuishoudkundig plan



## Bijlage 16 Flora en fauna rapport





## Bijlage 17 Memo quickscan F&F de Buulder Aa



## Bijlage 18 Passende Beoordeling



## Bijlage 19 Compensatieplan



## Bijlage 20 Explosieven





## Bijlage 21 Nota inspraak en vooroverleg