



Aan: Crijns Rentmeesters
t.a.v. mevrouw M. van den Heuvel
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN SOMEREN

Uw brief:
2475005

Behandeld door:
Marijke Briggeman

Doorkiesnr.:
(0495) 431271

Budel,
10 oktober 2012

Ons kenmerk: 2518428

Betreft: Besluit op principeverzoek Bosch 62/Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515

Geachte mevrouw van den Heuvel,

Op 25 augustus 2011 heeft u namens de heer Vermeulen een principeverzoek ingediend. U vraagt hierin om een principeuitspraak van het college teneinde een ruimte-voor-ruimte woning planologisch mogelijk te maken ter plaatse van het perceel Bosch 62 alsmede het perceel Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515. In deze brief informeren wij u over het collegebesluit.

Collegebesluit

Op 9 oktober 2012 heeft het college besloten in principe in te stemmen met uw verzoek.

Toets aan 'Visie bebouwingsconcentraties'

Ten grondslag aan het besluit van het college ligt de toets van uw verzoek aan de op 26 juni 2012 vastgestelde 'Visie Bebouwingsconcentraties'. In deze Visie zijn de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente bepaald en daarbinnen de mogelijkheden voor realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen bekeken. Uw verzoek is getoetst aan het in hoofdstuk 7 van de "Visie Bebouwingsconcentraties" opgenomen stappenplan. Hieruit volgen algemene en specifieke voorwaarden. Met deze voorwaarden moet u bij de ontwikkeling van uw initiatief rekening houden. In uw geval betreft het navolgende voorwaarden:

Algemeen

- De bestaande agrarisch bedrijfsbebouwing op het perceel Bosch 62 wordt gesloopt en de bedrijfsactiviteiten beëindigd (sanering geurcontour).
- In verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied dient voor het bouwen bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
- Verder onderzoek wordt verricht naar de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid.

Vervolg

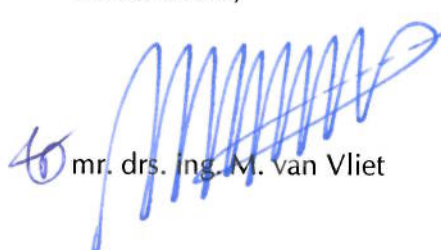
Om verder te gaan met de procedure dient u een formeel verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" in. Voor de behandeling van uw verzoek is het noodzakelijk te beschikken over een situatieschets van beide initiatieven. In deze schetsen dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de splitsing van het perceel in het geval van Bosch 62, de ligging van het bouwvlak, de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en de ontsluiting van de woning op de Bosch dan wel Boschdijkdwarsstraat (in- of uitrit).

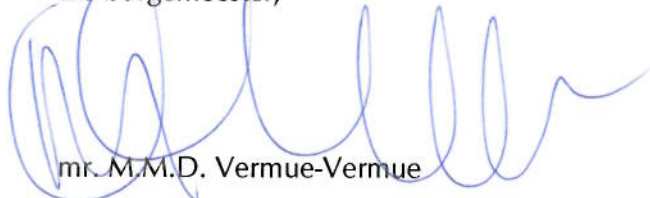
In 2012 bedragen de leges voor de behandeling van een verzoek om partiële herziening van een bestemmingsplan € 4.503,20.

Uw aanspreekpunt

Met eventuele vragen kunt u terecht bij Marijke Briggeman. Zij is op maandag, dinsdag en donderdag bereikbaar via 0495 431 271 en per email m.briggeman@cranendonck.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

40  mr. drs. ing. M. van Vliet

 mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage:

- Ruimte-voor-Ruimte toets Bosch 62, kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 434
- Ruimte-voor-Ruimte toets Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515

- Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten. Bewijs dat hieromtrent afspraken zijn gemaakt moet worden aangeleverd. Indien alsnog ruimte-voor-ruimte titels worden aangekocht dan dient het bewijs van de aankoop onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.
- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden eisen gesteld. Navolgende eisen worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het inpassingplan en de exploitatieovereenkomst:
 - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel sluit aan bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
 - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
 - de oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m²;
 - de voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
 - de kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
 - in het op te stellen inpassing- en beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteed aan de situering van de woning en de ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.

Bosch 62

- De bestaande de bedrijfswoning en bijbehorende gronden dient in de planvorming te worden betrokken, waarbij de bestemming moet worden aangepast.
- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden herstelt. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbouw rekening te worden gehouden.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

Boschdijkdwarsstraat ong.

- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden behouden. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbouw rekening te worden gehouden.
- Bij de ontwikkeling van de woning dient rekening gehouden te worden met de op de analysekaart aangegeven rooilijn. Dit betekent dat een eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning vóór deze rooilijn moet worden gesitueerd.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.
- De eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning moet worden opgericht in een verschijningsvorm welke aansluit bij bebouwing in de directe omgeving.

Voor de volledigheid is een kopie van beide toetsen als bijlage bij deze brief gevoegd.

RUIMTE-VOOR-RUIMTE TOETS Bosch 62, kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 434 te Budel

Ruimte-voor-ruimte aanvraag

Aanvrager (actueel gerechtigde) heeft aangegeven op het perceel Bosch 62, kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 434 alsmede op het perceel Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515 een ruimte-voor-ruimte woning te willen realiseren. Hiertoe is door aanvrager een uitgebreid principeplan ingediend. Hierin geeft aanvrager aan de bedrijfsactiviteiten op het perceel Bosch 62 te beëindigen en hiervoor in ruil twee ruimte-voor-ruimte woningen te willen realiseren. In deze ruimte-voor-ruimte toets wordt bekeken aan welke randvoorwaarden een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel Bosch 62 moet voldoen. De locatie aan de Boschdijkdwarsstraat ong. wordt afzonderlijk getoetst.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012. Het plan heeft nog geen onherroepelijke status. Het perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en de aanduidingen "intensieve veehouderij", "overig - bebouwingsconcentratie", "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "reconstructiewetzone - verwevingsgebied". De realisatie van een burgerwoning op dit perceel is op grond van de huidige bestemming niet mogelijk.

Op basis van het in hoofdstuk 7 van het beleidsdocument 'Visie Bebouwingsconcentraties' opgenomen stappenplan is het initiatief getoetst. Deze toetsing is hierna verder uitgewerkt.

Stap 1 Check met grenzen bebouwingsconcentraties

Realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen kan enkel plaatsvinden binnen de grenzen van een bebouwingsconcentratie. Onder bebouwingsconcentratie wordt begrepen een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In de 'Visie Bebouwingsconcentraties' zijn alle bebouwingsconcentraties opgenomen.

Het voorliggende initiatief maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie "Budel, Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat".

Stap 2 Check met zoneringskaart

De 'Visie Bebouwingsconcentraties' geeft in hoofdstuk 5 aan op welke plaatsen ruimte-voor-ruimte woningen in ruimtelijk opzicht mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de voor een perceel opgenomen arcering.

De locatie kent in de visie de arcering 'RvR-woning onder voorwaarden'. Locaties met een oranje arcering maken toevoeging van een nieuwe burgerwoning in beginsel ruimtelijk mogelijk, mits rekening wordt gehouden met door de gemeente te stellen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn deels te herleiden via de analysekaarten uit de "Visie Bebouwingsconcentraties" en hebben tot doel een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

De locatie betreft een agrarische bouwvlak met een flinke oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij. Ten behoeve van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning op dit perceel (alsmede op het perceel Boschdijkdwarsstraat ong.) zullen de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Bosch 62 worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing gesloopt. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 9.830 m². Met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf wordt een grote kwaliteitswinst behaald. Sanering van de bedrijfsactiviteiten en de hiermee verband houdende geurcontour maakt in de toekomst

uitbreiding van Budel in deze richting weer opportuun en heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving. Sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing heeft een positief effect op het doorzicht op het achterliggende landschap.

Overeenkomstig de analysekaart van de bebouwingsconcentratie 'Budel, Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat' is op het perceel de arcering "relatie landschap behouden" aangegeven. Deze is gericht op het behoud van het zicht op het achterliggende bolle akker/open veld, gevormd door Bosch - Boschdijkdwarsstraat - Meemortel. Dit betekent dat bij de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning met de situering van de woning en erfbebouwing rekening gehouden moet worden met het herstel van dit doorzicht. Herstel, omdat op dit moment de bolle akker door de grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing deels aan het zicht is onttrokken. Genoemde voorwaarden worden derhalve als randvoorwaarde gesteld aan de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning en worden meegenomen in een met aanvrager op te stellen exploitatieovereenkomst.

Stap 3 Check met provinciale en gemeentelijke eisen inzake ruimte-voor-ruimte

Afhankelijk van de wijze van gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling dient verschillend aan diverse voorwaarden getoetst te worden. Betreft het de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte-titel te kopen, dan hoeft niet te worden getoetst aan de voorwaarden die gesteld worden aan het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte-titel door bijvoorbeeld de beëindiging van een intensieve veehouderij.

Voorliggend verzoek betreft een verzoek dat in principe geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Bosch 62 worden beëindigd. Hiertoe worden extra voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning. Deze voorwaarden komen in navolgende toets aan de orde. Op dit moment is nog niet inzichtelijk of de in te leveren milieurechten afdoende zijn voor het verkrijgen van een (of twee) ruimte-voor-ruimte titel(s) of dat de titels (al dan niet gedeeltelijk) moeten worden aangekocht.

RvR-regel	Toets
Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.	Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.
De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3000 woningen omvatten.	Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3000 ruimte-voor-ruimte woningen binnen de provincie is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de ruimte-voor-ruimte woning nog te realiseren is.
De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie (zijnde een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster) gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.	Het perceel is gelegen binnen één van de door de gemeente in de 'Visie Bebouwingsconcentraties' gelegen bebouwingsconcentraties. Het perceel is tevens gelegen binnen het agrarisch gebied. Ter plaatse is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.
De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.	De "Visie Bebouwingsconcentraties" vormt in deze het toetsingskader. Juist in deze visie zijn de mogelijkheden voor realisatie van

	burgerwoningen in het buitengebied, in de hiertoe aangewezen bebouwingsconcentraties, afgewogen. Het feit dat de locatie is voorzien van de arcering "RvR-woning onder voorwaarden" betekent derhalve dat de woning, mits wordt voldaan aan de overige gestelde voorwaarden, passend is binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de woning dient, zoals voortkomt uit de analysekaart, rekening gehouden te worden met de zichtrelatie op de achterliggende bolle akker, gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Met de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing moet het zicht op de bolle akker worden herstelt. Met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing moet met deze zichtrelatie rekening worden gehouden. Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Daarnaast levert de beëindiging van het bedrijf en de hiermee samenhangende sloop van de grootschalige bedrijfsbebouwing een grote bijdrage aan verbetering van de ruimtelijk structuur van de gemeente.
De bouw van de woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.	Het perceel is niet gelegen in de groene hoofdstructuur.
Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden blijven. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.	Volgens de archeologische beleidskaart uit het beleidsplan "Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck" is ter plaatse van het perceel, ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning en de beoogde locatie van de ruimte-voor-ruimte woning, sprake van een gebied met hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten). Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Genoemde onderzoeksverplichting wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. De cultuurhistorische beleidskaart uit het beleidsplan "Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck"

	kent aan het perceel geen waarden toe. Wel is de aan de overzijde van het perceel gelegen bolle akker Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat aangeduid als gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het bestemmingsplan "Buitengebied" kent aan het perceel geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden toe. Volgens de welstandskaart Budel-Gastel is het perceel niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Aangezien ter plaatse ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woning sprake is van beëindiging van de agrarische activiteiten, is sprake van verbetering van de milieuhygiënische situatie ter plaatse. Het feit dat sloop plaatsvindt van de agrarische bedrijfsbebouwing, betekent ook in ruimtelijke opzicht een aanzienlijke verbetering van de situatie zowel op het perceel als in relatie tot het achterliggende landschap. De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Voor het bouwen binnen een dergelijk gebied dient bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid worden niet beknot.	In de directe nabijheid van de locatie zijn zowel woningen als agrarische bedrijven gelegen. Op (beperkte) afstand ligt het intensieve veehouderijbedrijf Boschdijk 2 Dit bedrijf wordt reeds beperkt door woningen die dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan onderhavige locatie. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat een nieuwe ontwikkeling aan de Bosch 62 de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van dit agrarische bedrijf beknot. Ter plaatse van het perceel Boschdijk 29a zijn de agrarische activiteiten beëindigd en is sprake van hobbymatig gebruik. In de directe nabijheid is op het perceel Boschdijk 49 een loodgietersbedrijf gelegen. Tevens is aan de Bosch 25 SVR-camping "De

	Hoef" gesitueerd. Ook deze bedrijven worden reeds door dichterbij gelegen woningen in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Bekeken moet worden of het genoemde intensieve veehouderijbedrijf het goede woon- en leefklimaat dusdanig beïnvloeden, dat het de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning in de weg staat. Verder onderzoek wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het onderzoek. Aanvrager heeft in het kader van het verzoek een principeplan opgesteld en derhalve al veel voorwerk verricht. Dit kan, mits nog actueel, als basis worden gebruikt voor een eventueel op te stellen bestemmingsplan.
Een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd. Hieronder wordt verstaan dat: - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen; - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing. Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en de exploitatieovereenkomst. Ten behoeve van de groene inrichting van het perceel wordt tevens een inpassingplan opgesteld.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten.	Door aanvrager wordt in principe geen ruimte-voor-ruimte titel gekocht. Dit is alleen aan de orde als met het inleveren van milieurechten geen twee ruimte-voor-ruimte titels kunnen worden verkregen. Vorengaande wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.	De Bosch maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol buurtschap. Dit buurtschap is gesitueerd rond de centrale bolle akker Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat. Aan deze bolle akker zijn in hoofdzaak burgerwoningen gesitueerd,

	gecombineerd met twee grootschalige intensieve veehouderijbedrijven. De diversiteit aan kavels en bebouwing is derhalve groot en concentreert zich op de kruisingen. Het perceel Bosch 62 ligt aan de overzijde van deze centrale bolle akker en grenst aan de bolle akker die wordt gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Op dit moment vormt de op het perceel gelegen grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing een belemmering van het zicht op deze laatstgenoemde akker. Realisatie van een woning op dit perceel, waarmee de agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt, zal mits met de situering van de woning hiermee rekening worden gehouden, in ruimtelijk opzicht een verbetering betekenen van de situatie. Van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling is geen sprake.
De woning wordt gerealiseerd aan een verharde weg.	Het perceel grenst aan de Bosch en is verhard. Het perceel wordt ook op deze weg ontsloten.
De oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m ² .	Het perceel is van een dergelijke omvang dat, bij splitsing van het agrarisch bouwvlak, de minimale oppervlaktemaat ruim kan worden gehaald. Vanwege het ontbreken van een definitieve situatieschets wordt deze voorwaarde als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De kavel moet een minimale breedte hebben van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.	Het perceel heeft een frontbreedte van ruim 100 meter. Bij schatting is het perceel ter hoogte van de toekomstige voorgevelrooilijn circa 95 meter. Indien de bestaande agrarische bedrijfswoning behouden blijft, resteert ook na splitsing van het perceel een kavel met een kavelbreedte van meer dan 25 meter. Aan deze vereiste kan derhalve worden voldaan. Aanvrager geeft in het verzoek aan een kavel met een frontbreedte van 30 meter te willen realiseren. Vanwege het ontbreken van een definitieve situatieschets wordt deze voorwaarde als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'wonen' van het vigerende plan	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

buitengebied.	
Aansluiting bij de principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, op te nemen in de exploitatieovereenkomst.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Let wel: provincie kan op een later moment nog nadere eisen stellen.	Op dit moment is er nog geen overleg gevoerd met de provincie, waardoor over dit punt geen duidelijkheid kan worden verschaft. Het risico is aanwezig dat de provincie nog nadere eisen stelt.

Bovenstaande voorwaarden sluiten niet uit dat daarnaast aan alle relevante wet- en regelgeving moet worden voldaan. De haalbaarheidstoets als onderdeel van het bestemmingsplan is hierbij een belangrijk aspect. Wanneer het initiatief doorgang krijgt en wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, dient ook hierin inzichtelijk te worden gemaakt dat de aangekochte titel voldoet aan de Visie Bebouwingsconcentraties. Hiertoe kan vorengende toets worden benut.

Conclusie

Uit de doorlopen toetsing blijkt dat de locatie voldoet aan de voorwaarden om ter plaatse een ruimte-voor-ruimte kavel te realiseren, onder voorbehoud dat ook de provincie hiermee akkoord zal gaan. Ook dient een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van de in het vervolgtraject uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken. Aangezien het ingediende verzoek nog niet in detail treedt over de situering van de woning en de uitstraling hiervan is het bij een gedeelte van de toetsing enkel mogelijk geweest om voorwaarden te stellen. De volgende voorwaarden worden gesteld aan het voorliggende verzoek:

- De bestaande agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsactiviteiten beëindigd (sanering geurcontour).
- De bestaande de bedrijfswoning en bijbehorende gronden dient in de planvorming te worden betrokken, waarbij de bestemming moet worden aangepast.
- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden herstelt. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing rekening te worden gehouden.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.
- In verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied dient voor het bouwen bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
- Verder onderzoek wordt verricht naar de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid.
- Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten. Bewijs dat hieromtrent afspraken zijn gemaakt moet worden aangeleverd. Indien alsnog een ruimte-voor-ruimte titel wordt aangekocht dan dient het bewijs van de aankoop onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.
- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden eisen gesteld. Navolgende eisen worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het inpassingplan en de exploitatieovereenkomst:

- de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel sluit aan bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
- aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
- de oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m²;
- de voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- de kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
- in het op te stellen inpassing- en beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteed aan de situering van de woning en de ontsluiting van de woning op de openbare weg.
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.

RUIMTE-VOOR-RUIMTE TOETS Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515 te Budel

Ruimte-voor-ruimte aanvraag

Aanvrager (actueel gerechtigde) heeft aangegeven op het perceel Boschdijkdwarsstraat ong., kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 515 alsmede op het perceel Bosch 62, kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie K nr. 434 een ruimte-voor-ruimte woning te willen realiseren. Hiertoe is door aanvrager een uitgebreid principeplan ingediend. Hierin geeft aanvrager aan de bedrijfsactiviteiten op het perceel Bosch 62 te beëindigen en hiervoor in ruil twee ruimte-voor-ruimte woningen te willen realiseren. In deze ruimte-voor-ruimte toets wordt bekeken aan welke randvoorwaarden een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel Boschdijkdwarsstraat ong. moet voldoen. De locatie aan de Bosch 62 wordt afzonderlijk getoetst.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012. Het plan heeft nog geen onherroepelijke status. Het perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex", "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "reconstructiewetzone - verwevingsgebied". De realisatie van een burgerwoning op dit perceel is op grond van de huidige bestemming en het ontbreken van een bouwvlak niet mogelijk.

Op basis van het in hoofdstuk 7 van het beleidsdocument 'Visie Bebouwingsconcentraties' opgenomen stappenplan is het initiatief getoetst. Deze toetsing is hierna verder uitgewerkt.

Stap 1 Check met grenzen bebouwingsconcentraties

Realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen kan enkel plaatsvinden binnen de grenzen van een bebouwingsconcentratie. Onder bebouwingsconcentratie wordt begrepen een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In de 'Visie Bebouwingsconcentraties' zijn alle bebouwingsconcentraties opgenomen.

Het voorliggende initiatief maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie "Budel, Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat".

Stap 2 Check met zoneringskaart

De 'Visie Bebouwingsconcentraties' geeft in hoofdstuk 5 aan op welke plaatsen ruimte-voor-ruimte woningen in ruimtelijk opzicht mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de voor een perceel opgenomen arcering.

De locatie kent in de visie de arcering 'RvR-woning onder voorwaarden'. Locaties met een oranje arcering maken toevoeging van een nieuwe burgerwoning in beginsel ruimtelijk mogelijk, mits rekening wordt gehouden met door de gemeente te stellen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn deels te herleiden via de analysekaarten uit de "Visie Bebouwingsconcentraties" en hebben tot doel een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. De locatie betreft een groot onbebouwd agrarisch perceel met een oppervlakte van 14.670 m². Op de locatie wordt een ruimte-voor-ruimte woning beoogd ter compensatie van de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Bosch 62. Met de sanering van dit bedrijf wordt een grote kwaliteitswinst behaald. Sanering van de bedrijfsactiviteiten en de hiermee verband houdende geurcontour maakt in de toekomst uitbreiding van Budel in deze richting weer opportuun en heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving.

Overeenkomstig de analysekaart van de bebouwingsconcentratie "Budel, Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat" is op het perceel de arcering "relatie landschap behouden" aangegeven. Deze is gericht op het behoud van het zicht op het achterliggende bolle akker/open veld, gevormd door Bosch - Boschdijkdwarsstraat - Meemortel. Dit betekent dat bij de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning met de situering van de woning en erfbebouwing rekening gehouden moet worden met het behoud van dit doorzicht. Dit wordt derhalve als randvoorwaarde gesteld aan de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

Stap 3 Check met provinciale en gemeentelijke eisen inzake ruimte-voor-ruimte

Afhankelijk van de wijze van gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling dient verschillend aan diverse voorwaarden getoetst te worden. Betreft het de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte-titel te kopen, dan hoeft niet te worden getoetst aan de voorwaarden die gesteld worden aan het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte-titel door bijvoorbeeld de beëindiging van een intensieve veehouderij.

Voorliggend verzoek betreft een verzoek dat in principe geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Bosch 62 worden beëindigd. Hiertoe worden extra voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning. Deze voorwaarden komen in navolgende toets aan de orde. Op dit moment is nog niet inzichtelijk of de in te leveren milieurechten afdoende zijn voor het verkrijgen van een (of twee) ruimte-voor-ruimte titel(s) of dat de titels (al dan niet gedeeltelijk) moeten worden aangekocht.

RvR-regel	Toets
Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.	Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.
De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3000 woningen omvatten.	Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3000 ruimte-voor-ruimte woningen binnen de provincie is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de ruimte-voor-ruimte woning nog te realiseren is.
De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie (zijnde een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster) gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.	Het perceel is gelegen binnen één van de door de gemeente in de 'Visie Bebouwingsconcentraties' gelegen bebouwingsconcentraties. Het perceel is tevens gelegen binnen het agrarisch gebied. Ter plaatse is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.
De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.	De "Visie Bebouwingsconcentraties" vormt in deze het toetsingskader. Juist in deze visie zijn de mogelijkheden voor realisatie van burgerwoningen in het buitengebied, in de hiertoe aangewezen bebouwingsconcentraties, afgewogen. Het feit dat de locatie is voorzien van de arcering "RvR-woning onder voorwaarden" betekent derhalve dat de woning, mits wordt

	voldaan aan de overige gestelde voorwaarden, passend is binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de woning dient, zoals voortkomt uit de analysekaart, rekening gehouden te worden met de zichtrelatie op de achterliggende bolle akker, gevormd door Bosch - Boschdijkdwarsstraat - Meemortel. Met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing moet met deze zichtrelatie rekening worden gehouden. Tevens is op het perceel een achterrooilijn aangegeven. Dit betekent dat een eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning vóór deze rooilijn moet worden gesitueerd Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Daarnaast levert de beëindiging van het bedrijf aan de Bosch 62 en de hiermee samenhangende sloop van de grootschalige bedrijfsbebouwing een grote bijdrage aan verbetering van de ruimtelijk structuur van de gemeente.
De bouw van de woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.	Het perceel is niet gelegen in de groene hoofdstructuur.
Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden blijven. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.	Volgens de archeologische beleidskaart uit het beleidsplan "Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck" is ter plaatse van het perceel sprake van de grens tussen het gebied met hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten) en het gebied met hoge archeologische verwachting ter plaatse van een esdek. Het perceel is echter grotendeels in het laatst genoemde gebied gelegen. Derhalve wordt archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Genoemde onderzoeksverplichting wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. De cultuurhistorische beleidskaart uit het beleidsplan "Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck" kent aan het perceel geen waarden toe. Wel is de aan de overzijde van het perceel gelegen

bolle akker Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat aangeduid als gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde. In de directe nabijheid ligt bebouwing met een karakteristieke verschijningsvorm. Als eis op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek wordt derhalve gesteld dat de eventueel te realiseren woning moet worden opgericht in een verschijningsvorm welke aansluit bij bebouwing in de directe omgeving.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" kent aan het perceel de landschappelijke- en cultuurhistorische waarde "open akkercomplex" toe. Deze doelt op de bolle akker gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Deze functieaanduiding heeft als doel de openheid te behouden en het bodemreliëf te beschermen. Realisatie van de woning op het perceel is in eerste aanleg derhalve in strijd met deze waarde. Gezien echter het feit dat de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Bosch 62 met de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning in verband staat, vormt de aanduiding geen belemmering voor realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning. Immers, met de bedrijfsbeëindiging wordt een grote ruimtelijk kwaliteitswinst behaald. Bovendien wordt aan de rand van hetzelfde akkercomplex de verstoorde zichtrelatie door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing weer grotendeels hersteld. Wel dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing met deze ligging aan de rand van het open akkercomplex rekening worden gehouden

Voor het overige gelden voor het perceel andere cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden.

Volgens de welstandskaat Budel-Gastel is het perceel niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is.

Aangezien op het perceel Bosch 62, ten behoeve van bedoelde ruimte-voor-ruimte woning, sprake is van beëindiging van de

	agrarische activiteiten, is sprake van verbetering van de milieuhygiënische situatie in de directe omgeving van het perceel. De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Voor het bouwen binnen een dergelijk gebied dient bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid worden niet beknot.	In de directe nabijheid van de locatie zijn in hoofdzaak woningen gelegen. Op afstand liggen de intensieve veehouderijbedrijven Boschdijk 62, waarvan de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd als de ruimte-voor-ruimte woning worden gerealiseerd, en Bosch 59. Het bedrijf Bosch 59 behoorde oorspronkelijk tot het perceel Boschdijkdwarsstraat 16 maar is daarvan afgesplitst. Ter plaatse van Boschdijkdwarsstraat 16 vinden nu geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het bedrijf Bosch 59 wordt reeds beperkt door onder andere de woning Boschdijkdwarsstraat 14a, die dicht bij dit bedrijf is gelegen dan onderhavige locatie. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat een nieuwe ontwikkeling op het perceel de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van dit agrarisch bedrijf beknot. In de directe nabijheid is op het perceel Boschdijkdwarsstraat ong. een bedrijf gelegen dat buiten bouwmaterialen opslaat. Ook dit bedrijf wordt reeds door dichtbij gelegen woningen in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Wel moet worden bekeken of het genoemde intensieve veehouderijbedrijf het goede woon- en leefklimaat dusdanig beïnvloed, dat het de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning in de weg staat. Verder onderzoek wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het onderzoek. Aanvrager heeft in het kader van het verzoek een principeplan opgesteld en derhalve al veel voorwerk verricht. Dit kan, mits nog actueel, als basis worden gebruikt voor een eventueel op te stellen

	bestemmingsplan.
Een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd. Hieronder wordt verstaan dat: - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen; - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing. Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en de exploitatieovereenkomst. Ten behoeve van de groene inrichting van het perceel wordt tevens een inpassingplan opgesteld.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten.	Door aanvrager wordt in principe geen ruimte-voor-ruimte titel gekocht. Dit is alleen aan de orde als met het inleveren van milieurechten geen twee ruimte-voor-ruimte titels kunnen worden verkregen. Vorengaande wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.	Het perceel Boschdijkdwarsstraat ong. grenst aan de bolle akker die wordt gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Aan deze bolle akker zijn in hoofdzaak burgerwoningen gesitueerd. De diversiteit aan kavels en bebouwing is groot en concentreert zich op de kruisingen. Door realisatie van een woning op dit perceel, waarmee de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Bosch 62 verdwijnt zal, mits met de situering van de woning rekening wordt gehouden met het zicht op de achtergelegen bolle akker, in ruimtelijk opzicht een verbetering betekenen van de situatie. Van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling is geen sprake.
De woning wordt gerealiseerd aan een verharde weg.	Het perceel grenst aan de Boschdijkdwarsstraat en is verhard. Het perceel wordt ook op deze weg ontsloten.
De oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m².	Het perceel is van een dergelijke omvang dat de minimale oppervlakte ruim kan worden gehaald. Vanwege het ontbreken van een definitieve situatieschets wordt deze

	voorwaarde als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De kavel moet een minimale breedte hebben van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.	Het perceel heeft een frontbreedte van ruim 100 meter. Ter hoogte van de toekomstige voorgevelrooilijn is de kavelbreedte nog steeds ruim 100 meter. Op het perceel is realisatie van een kavel met een breedte van minimaal 25 meter goed te realiseren. Aan deze vereiste kan derhalve worden voldaan. Vanwege het ontbreken van een definitieve situatieschets wordt deze voorwaarde als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'wonen' van het vigerende plan buitengebied.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Aansluiting bij de principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, op te nemen in de exploitatieovereenkomst.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan het college beslist in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Let wel: provincie kan op een later moment nog nadere eisen stellen.	Op dit moment is er nog geen overleg gevoerd met de provincie, waardoor over dit punt geen duidelijkheid kan worden verschaft. Het risico is aanwezig dat de provincie nog nadere eisen stelt.

Bovenstaande voorwaarden sluiten niet uit dat daarnaast aan alle relevante wet- en regelgeving moet worden voldaan. De haalbaarheidstoets als onderdeel van het bestemmingsplan is hierbij een belangrijk aspect. Wanneer het initiatief doorgang krijgt en wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, dient ook hierin inzichtelijk te worden gemaakt dat de aangekochte titel voldoet aan de Visie Bebouwingsconcentraties. Hiertoe kan vorengende toets worden benut.

Conclusie

Uit de doorlopen toetsing blijkt dat de locatie voldoet aan de voorwaarden om ter plaatse een ruimte-voor-ruimte kavel te realiseren, onder voorbehoud dat ook de provincie hiermee akkoord zal gaan. Ook dient een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van de in het vervolgtraject uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken. Aangezien het ingediende verzoek nog niet in detail treedt over de situering van de woning en de uitstraling hiervan is het bij een gedeelte van de toetsing enkel mogelijk geweest om voorwaarden te stellen. De volgende voorwaarden worden gesteld aan het voorliggende verzoek:

- De bestaande agrarisch bedrijfsbebouwing op het perceel Bosch 62 wordt gesloopt en de bedrijfsactiviteiten beëindigd (sanering geurcontour).

- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden behouden. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing rekening te worden gehouden.
- Bij de ontwikkeling van de woning dient rekening gehouden te worden met de op de analysekaart aangegeven rooilijn. Dit betekent dat een eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning vóór deze rooilijn moet worden gesitueerd.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.
- De eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning moet worden opgericht in een verschijningsvorm welke aansluit bij bebouwing in de directe omgeving.
- In verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied dient voor het bouwen bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
- Verder onderzoek wordt verricht naar de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid.
- Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten. Bewijs dat hieromtrent afspraken zijn gemaakt moet worden aangeleverd. Indien alsnog een ruimte-voor-ruimte titel wordt aangekocht dan dient het bewijs van de aankoop onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.
- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden eisen gesteld. Navolgende eisen worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het inpassingplan en de exploitatieovereenkomst:
 - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel sluit aan bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
 - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmasa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
 - de oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m²;
 - de voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
 - de kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
 - in het op te stellen inpassing- en beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteed aan de situering van de woning en de ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.