

BIJLAGE 1 RUIMTE-VOOR-RUIMTE TOETSING

RvR-regel	Toets Bosch 62	Toets Boschdijkdwarsstraat ong.
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'.	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.	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.	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	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 hersteld. 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 de gemeenteraad beslist 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.	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 de gemeenteraad beslist 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.	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	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

	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 de gemeenteraad beslist 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 welstandskaat 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 verbe-	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 de gemeenteraad beslist 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 de gemeenteraad beslist 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 akker-complex' toe. Deze doelt op de bolle akker gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Deze
--	--	--

	tering 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.	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 akker-complex de verstoorde zichtrelatie door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing weer grotendeels hersteld. Wel dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbouw met deze ligging aan de rand van het open akker-complex 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 beknót.	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 beknót. 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 dichtbij 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	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 beknót. 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

	woning in de weg staat. Verder onderzoek wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek. Aanvrager heeft in het kader van het verzoek al veel voorwerk verricht. Dit kan, mits nog actueel, als basis worden gebruikt voor een eventueel op te stellen bestemmingsplan.	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 de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek. Aanvrager heeft in het kader van het verzoek 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, bouwmasse, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing. Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de exploitatie-	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.

overeenkomst. Ten behoeve van de groene inrichting van het perceel wordt tevens een inpasingsplan opgesteld.		
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. Vorengaan wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	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. Vorengaan wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist 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	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 situatie. Van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling is geen sprake.	
De woning wordt gereali-seerd aan een verharde weg.	Het perceel grenst aan de Bosch en is verhard. Het perceel wordt ook op deze weg ontsloten.	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, bij splitsing van het agrarisch bouwvlak, de minimale oppervlaktemaat ruim kan worden gehaald. Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	Het perceel is van een dergelijke omvang dat de minimale oppervlaktemaat ruim kan worden gehaald. Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist 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 de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist 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. Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	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. Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.
De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist

de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.	medewerking te verlenen aan het verzoek.	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 de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist 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 de gemeenteraad beslist medewerking te verlenen aan het verzoek.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan de gemeenteraad beslist 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.	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.