



Landschappelijk inpassingsplan & Stedenbouwkundige voorwaarden

Meemortel ong. (tussen 58 en 60) te Budel

Behorende bij bestemmingsplan 'Meemortel ong. (tussen 58 en 60) Budel –
bouw van een Ruimte voor Ruimte woning

Colofon

Titel: Stedenbouwkundige randvoorwaarden & Erfbeplantingsplan – Meemortel ong. (tussen 58 en 60) te Budel S

Locatiegegevens: Meemortel ong.

Opdrachtgever: Dhr. J. Lucas

Opdrachtnemer: Mount advies



Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: feije@mountadvies.nl

Datum: 14 september 2022

Inhoud

Colofon	2
Aanleiding	3
Cultuurhistorie en Landschap	4
Gemeentelijk beleid natuur & landschap.....	5
De locatie, huidige situatie.....	8
Erfbeplantingsplan	9
Toe te passen beplanting:	13
Stedenbouwkundige eisen	15

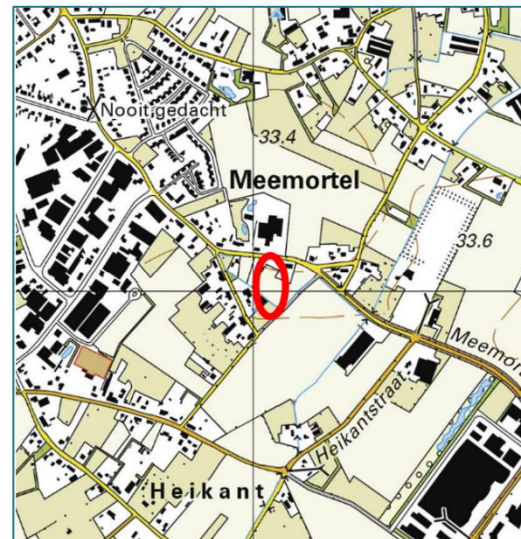
Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Meemortel ong. een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. De locatie betreft een onbebouwd perceel tussen de bestaande woningen aan de Meemortel 58 en 60. De locatie is in het verleden jarenlang als cultuurgrond gebruikt en ligt nu al enige tijd braak, tot de jaren '60 heeft op de locatie een boerderij gestaan. Deze is afgebroken en nooit meer terug opgebouwd. Initiatiefnemer wil op deze plek een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning bouwen. Hiervoor is een bouwtitel gekocht bij de Ruimte voor Ruimte maatschappij.

Op basis van het provinciaal beleid dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied van Noord-Brabant gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering en dient er rekening gehouden te worden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig plan maakt de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Hiervoor wordt een bouwtitel aangekocht. Met de aankoop van deze titel is elders een intensieve veehouderij in Brabant beëindigd en gesloopt. Daarom stelt de provincie dat bij het toepassen van Ruimte voor Ruimte geen bijdrage aan de kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Wel dient er op basis van het gemeentelijk beleid een erfbeplantingsplan als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging opgesteld te worden.

Het gehele agrarische perceel heeft een oppervlak van circa 0,9 ha. Een deel hiervan, circa 3500m² zal, ingezet worden voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning. Dit is het gedeelte dat ook in de visie bebouwingsconcentraties als Groen is ingekleurd. Het overige deel blijft agrarische grond. Op de locatie wordt één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft voor ogen om een moderne landelijke woning te realiseren.



Algemene gegevens

Adres:	Meemortel ong. te Budel
Kadaster:	Gemeente BDL01 sectie L nummers 570
Huidige bestemming:	Agrarisch en Waarde – Archeologie
Bebouwingsconcentratie:	Buurtschap Meemortel
Kleur van perceel:	Groen
Te realiseren:	1 Ruimte voor Ruimte woning

Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de gemeente Cranendonck, in vogelvlucht een kleine 1,5 kilometer ten oosten van het centrum van Budel. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat, een voormalige solitaire buurtschap rond een brink met centrale akker.

Geschiedenis Budel

Budel is van oorsprong gevestigd op de hoger gelegen zandgronden tussen beekdalen in. Door deze gunstige ligging is het bekend dat er al in de prehistorie in dit gebied mensen woonden. De eerste geschreven teksten kwamen vele jaren later. Rond de zevende eeuw werd er gesproken over 'villa Budilio in Texandria'. Oftewel het 'domein Budel' dat in het bezit van de Pepiniden en Karolingen was. Het koninklijk gezag werd aan het dorp verbonden en zo werd het domein koningsgoed. Na verschillende eigenaren en heersers werd in de 15^e eeuw het gebied aangemerkt als 'De hoge heerlijkheid Cranendonck'. De heerlijkheid bestond uit de kerken Budel, Maarheeze, Gastel en Soerendonk. De plaatsen waren verenigd in twee schepenbanken. Die van Budel en die van Maarheeze-Soerendonk-Gastel. Na 1648 werd Budel een grensplaats. Aangezien de douaneambtenaren protestant moesten zijn, ontstond een bloeiende hervormde gemeente, die van Budel-Gastel, de grootste op het platteland van de Meijerij van 's-Hertogenbosch. In 1805 werd de kerkelijke gemeente met die van Maarheeze-Soerendonk samengevoegd. Toen de katholieken in 1799 hun kerk weer terugkregen, bouwden de protestanten een eigen kerk, die in 1812 gereed kwam en nog steeds bestaat.

De groei van Budel en de Bosch

Budel is dus een beekdalnederzetting langs de Buulder Aa. De Markt vormde het centrale punt en de kern Budel. Daaromheen werden buurtschappen en gehuchten rondom vruchtbare akkers opgericht. De gehuchten Asbroek, Berg, Keunenhoek, Broekkant, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heikant, Heesakker, Midbuul, Toom, Groot en Klein Schoot. Budel is een typisch voorbeeld van een zogenaamd kransakkerdorp. De krans van nederzettingen is ontstaan door

boerderijsplittingsen, waarbij de nieuwe boerderijen aan de overzijde van de akker werden gebouwd. De krans werd gevormd door de Burgemeester van Houtstraat en de Voorterdijk. Een tweede krans wordt gevormd door een aantal van de bovengenoemde gehuchten (waaronder de Meemortel) die jonger zijn dan de kern van Budel, maar nog Middeleeuws van oorsprong. In de loop der jaren zijn veel van de gehuchten en buurtschappen in of direct aan Budel vast komen te liggen.

De Meemortel is een historisch bebouwingslint van Budel en verbindt Budel met de Limburgse kernen Boschoven en Weert. Het lint loopt dwars door het natura-2000 gebied 'Weeter- en Bulderbergen', wat op circa 1,6 km afstand ligt van het plangebied. De oude wegenstructuur is nog intact maar door de diversiteit aan bebouwing en het organisch groeien van de kern is de beleving van dit historische lint niet optimaal. De bebouwing wordt afgewisseld met open zichten naar het agrarisch gebied. Aan de Meemortel is gebrekkige en onderbroken laanbeplanting aanwezig. Op de locatie is vanaf circa 1850 een boerderij zichtbaar, deze is in de jaren '60 gesloopt en nooit meer terug opgebouwd.



Gemeentelijk beleid natuur & landschap

Landschapsbeleidsplan

De gemeente Cranendonck heeft in 2006 het landschapsbeleidsplan opgesteld. Het plan is dus al wat ouder, maar wordt nog wel doorvertaald in nieuwere beleidsstukken. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast.

Het buitengebied van Cranendonck kan worden onderverdeeld in een vijftal landschapstypen:

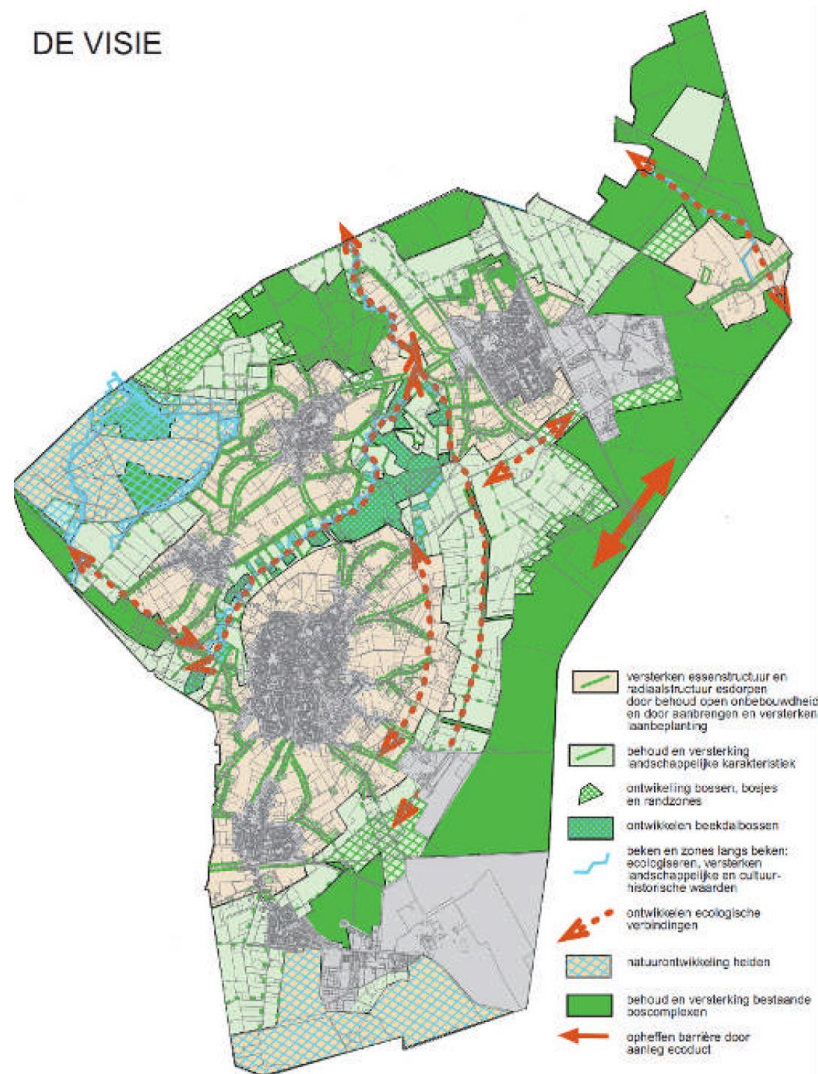
- het landschap van de bosgebieden;
- het landschap van de oude bouwlanden;
- het beekdallandschap;
- het landschap van de heideontginningen;
- stedelijke elementen.

Daarnaast is er een visiekaart opgesteld met daarin de verbeterpunten voor het landschap. De planlocatie is gelegen binnen het landschap van de oude bouwlanden. De gemeente wil hier de essenstructuur en de radiaalstructuur van de esdorpen behouden en versterken door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen van laanbeplanting.

Aan de achterzijde loopt de Weergraaf. Hiervoor heeft de gemeente de visie om deze door te ontwikkelen als ecologische verbindingszone.

De visiekaart van het landschapsbeleidsplan is verder doorvertaald in de ruimtelijke analyse die is gemaakt voor de Visie Bebouwingsconcentraties.

DE VISIE



Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente heeft in 2012 de Visie Bebouwingsconcentratie vastgesteld. Deze visie beschrijft de ontwikkelpunten en kansen van de verschillende bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk -Boschdijkdwarsstraat. Dit betreft een cultuurhistorisch en waardevolle buurtschap ten oosten van de kern Budel.

Omschrijving van de bebouwingsconcentratie

De Meemortel is een compact buurtschap met kleinschalige woningen en enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. De kavels zijn in de regel middelgrootschalig. De bebouwingsconcentratie is behoorlijk verdicht en wordt intensief gebruikt. Belangrijke structuren zijn de grote driehoekige wegenstructuur en een brink met de Boschdijkdwarsstraat. Ruimtelijke samenhang met het buitengebied is er alleen aan de open kant van de driehoek en aan de zuidkant van de Meemortel. Aan de Meemortel zitten diverse functies. De bebouwingsconcentratie bestaat uit agrarische bedrijven, een semi-agrarisch bedrijf (dierenarts) en een niet-agrarisch bedrijf (constructiebedrijf). Op de overige kavels staan woningen.

Kwaliteiten en knelpunten

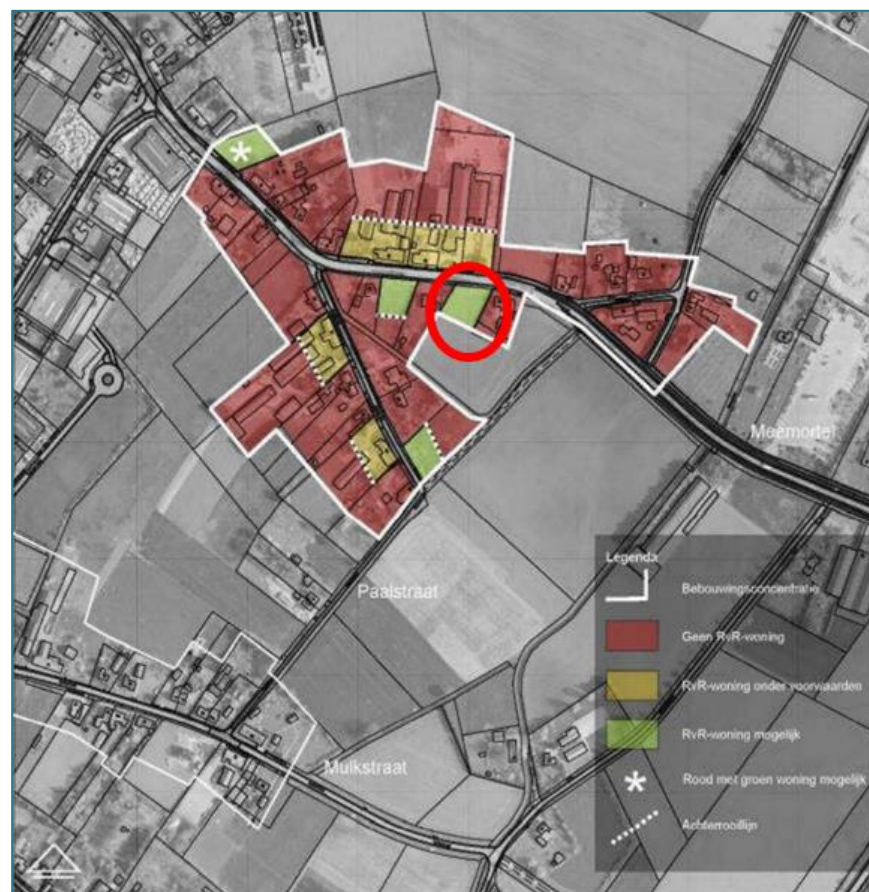
De oude wegenstructuur van de buurtschap is waardevol, de ruimtelijke samenhang en identiteit is echter beperkt, mede doordat de buurtschap is samengesmolten met de bebouwde kom van Budel. De grootschalige gebouwen passen niet goed in de ruimtelijke opbouw van de bebouwingsconcentratie.

Zoneringskaart

Voor het gehele ruimtelijke beeld zou het wenselijk zijn om de grootschalige bebouwing te amoveren en te vervangen door kleinschaliger bebouwing in de vorm van RvR woningen (oranje). Met name bij het constructiebedrijf is veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen wanneer de loodsen plaats maken voor een RvR woning. Het kleinschalige karakter van veel percelen biedt overigens weinig ruimte voor het toevoegen van bebouwing (rood). De visie zet in op het ruimtelijk aanzetten van de concentratie en biedt op enkele locaties ruimte voor nieuwbouw

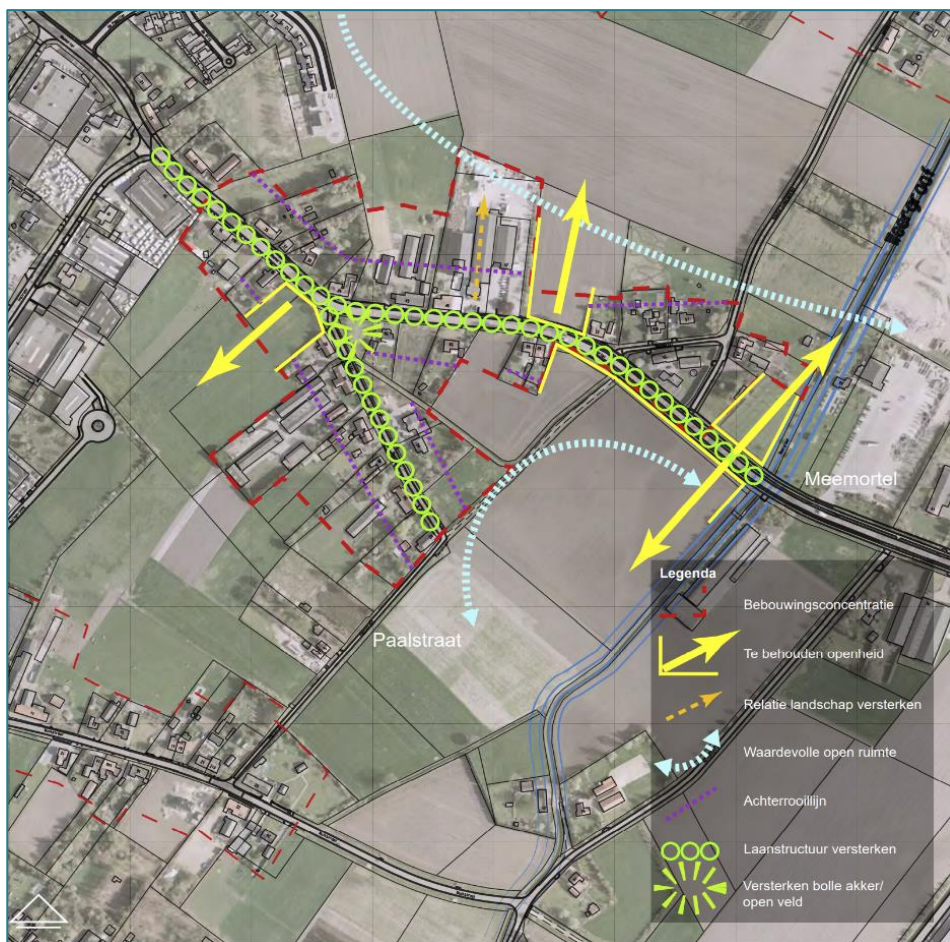
in de vorm van een RvR woning (groen). Nabij de kern kan dit in het kader van Ruimte-voor-Ruimte of Rood-met-Groen (groen).

De planlocatie is gelegen op een perceel wat met een groene kleur is aangeduid. Dit betekent dat een Ruimte voor Ruimte woning op deze locatie voorstelbaar wordt geacht mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan toont aan dat hier sprake van is.



Voor de inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning is het op basis van dit beleid enkel wenselijk om aan te sluiten bij de doelen van het landschapsbeleidsplan. Dit landschapsbeleidsplan stelt de volgende ontwikkelpunten:

- Versterken essenstructuur en radiaalstructuur esdorpen door behoud open onbebouwdheid en door het aanbrengen en versterken van laanbeplanting.
- Aansluiten bij het landschapstype: oude bouwlanden.



De locatie, huidige situatie

Het perceel was jarenlang in gebruik als agrarische landbouwgrond. Afgelopen jaren is er met name maïs verbouwd op het perceel. Inmiddels ligt het voorste deel waar de Ruimte voor Ruimte woning op zal komen braak en wordt een gedeelte gebruikt als opslag. Aan de voorzijde van het perceel is een brede grasberm aanwezig met wat groene aanplant in de vorm van een geschoren coniferen haag. In deze haag is al metselwerk aanwezig voor een poort. Dit zal de nieuwe toegang tot de woning worden. Daarnaast staan er op de erfgrans twee berken.

Op onderstaande foto's zijn nog 3 berken zichtbaar, 1 berk is in december 2021 tijdens een storm geknapt en gekapt. De overige 2 berken zijn nog van goede kwaliteit (beoordeeld maart 2022), deze staan op grond van de gemeente en blijven behouden.



Erfbeplantingsplan

Bestaand groen

Op de locatie zijn de volgende elementen aanwezig:

- Er staat geschoren coniferen haag. Deze haag heeft echter geen natuurlijke waarde en is gedeeltelijk onderbroken. Deze haag heeft dan ook geen meerwaarde en zal vervangen worden.
- Het overige terrein is deels braakliggend en deels cultuurgrond waar voorheen maïs op werd verbouwd.
- Op de erfgrans met Meemortel 60 staat een haag. Deze blijft behouden.

Toevoegen nieuwe groenelementen

Om te komen tot een erfbeplantingsplan is de historische situatie zoals rondom 1940 als leidraad gebruikt. De groenelementen uit die tijd worden zoveel als mogelijk teruggebracht op het achtererf. Op het voorerf wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden en het totaalbeeld wat de woning en het nieuwe groen zal vormen.

Beukenhaag

Aan de voorzijde wordt als erfafscheiding een geschoren beukenhaag toegevoegd. Deze haag loopt over de gehele breedte van het perceel. De achterzijde op de achterste perceelsgrens zo wordt ook een beukenhaag geplant met enkele openingen zodat het achterliggende weiland toegankelijk blijft.



Bomen aan de voorzijde

Aan de voorzijde worden 3 bomen geplant. Op basis van het bodemonderzoek blijkt hier een verhoogde vorm van cadmium aanwezig te zijn, welke onder de normwaarde valt dus niet gesaneerd hoeft te worden. Met de verhoogde waarden dient rekening gehouden te worden bij de soortkeuze. Daarom wordt er gekozen voor een sterke soort: veldesdoorn. De Veldesdoorn, ook wel Spaanse aak, is een inheemse boom die al decennia door mensen aangeplant en gebruikt wordt en veel in het landelijke veld voorkomt. De Veldesdoorn werd vaak aangeplant in de buurt van boerderijen. In het voorjaar loopt het blad iets roodachtig uit waarna het verkleurt naar donkergroen. In de herfst wordt het blad mooi donkergeel.



Meidoornhaag

Het verkavelingspatroon zoals dit vroeger aanwezig was wordt voor zover mogelijk terug in ere hersteld. Er wordt gekozen om een meidoornhaag te planten als erfafscheiding aan de oostelijke zijde van de achtertuin. Vanaf het zandpad wat de Meemortel met de Paalstraat verbindt is er zicht op de achtertuin. Vanuit historische kaarten is zichtbaar dat hier vroeger een haag heeft gestaan. Daarom wordt gekozen om hier een meidoornhaag te plaatsen. De haag zal bij aanplant een hoogte hebben van circa 0,40 / 0,60 m en uitgroeien tot 1,2m tot 1,5m. Per strekkende meter zullen 6 planten van circa 40cm geplant worden.



Opgaande begroeing in meidoornhaag.

Op de historische kaarten is zichtbaar dat achterop het perceel een bomenstructuur aanwezig was. Deze wordt teruggebracht. De meidoornhaag wordt doorgetrokken, daarvoor worden een 6-tal bomen geplaatst. Voorstel is om hier te kiezen voor een afwisseling van soorten bestaande uit: Zomereik, Linde, Iep en tamme kastanje.



Boomgaard in weiland

In het weiland wordt op de achterzijde een boomgaard met hoogstam fruitbomen gerealiseerd (appel, peer, pruim). Deze boomgaard wordt zo geplaatst dat het zicht op de achtergelegen percelen gedeeltelijk uit het zicht ontnomen worden. In totaal worden er 12 hoogstam fruitbomen geplaatst.



Opvang en infiltratie hemelwater

Op het perceel wordt een wadi gerealiseerd. In aanvulling op het waterschapsbeleid verlangt de gemeente Cranendonck in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 – 2020 alsnog een compensatie voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak beneden de 2.000m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 15 mm. per m². Op de locatie is nu geen bebouwing aanwezig. Het verhardoppervlak neemt toe. Voor deze toename zal een bergingscapaciteit gerealiseerd moeten worden.

Het gaat om de volgende toename aan verhard oppervlak:

- 180m² aan dakoppervlak (hoofdgebouw, aan en uitbouwen)
- 170m² aan verhard oppervlak (oprit en terras)

Totaal is er een toename van 350m². Er zal een bergingscapaciteit voor het hemelwater van 10,5m³ gerealiseerd moeten worden. Deze wordt in de vorm van een wadi gerealiseerd achter op het terrein.





Toe te passen beplanting:

Beukenhaag

Locatie: Voorzijde en achterzijde perceel

Te planten:

- Beukenhaag - *Fagus sylvatica*
- 7 planten per strekkende meter, totaal 30 strekkende meter aan voorzijde en 37 meter aan de achterzijde
- Plantstrook van 0,5 meter breed realiseren
- Maat 40/60

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook van 1 meter breed spitten tot circa 60 centimeter diepte en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost 2m3 per are.
- Planten in wildverband (versprongen rijen) in 2 rijen. 7 stuks per strekkende meter. Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden

3 bomen in voortuin

Locatie: Voorzijde perceel

Te planten:

- 3 keer Veldesdoorn (hoogstam) – *Acer campestre*
- Maat 12/14

Nazorg en beheer:

- Bomen planten met 2 steunpalen
- 1 keer per jaar in de herfst snoeien (september / oktober)
- Een plantstrook spitten (tot circa 40 centimeter diepte) en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost (2m3 per are).
- Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak

Meidoornhaag

Locatie: achtererf aan de oostzijde als erfafscheiding

Te planten:

- Meidoornhaag - *Crataegus monogyna*
- 7 planten per strekkende meter, totaal 30 strekkende meter.
- Plantstrook van 0,5 meter breed realiseren
- Maat 40/60

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook van 1 meter breed spitten tot circa 60 centimeter diepte en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost 2m3 per are.
- Planten in rijverband (versprongen rijen). 5 stuks per strekkende meter. Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per 2 jaar snoeien in de wintermaanden

Opgaande begroeiing in meidoornhaag

Locatie: Achterste deel bij meidoornhaag op achtererf

Te planten:

- 6 bomen Zomereik, Linde, iep en tamme kastanje.
- Maat 12/14

Nazorg en beheer:

- Bomen planten met 2 steunpalen
- 1 keer per jaar in de herfst snoeien (september / oktober)
- Een plantstrook spitten (tot circa 40 centimeter diepte) en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost (2m3 per are).
- Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak

Fruitboomgaard

Locatie: Achter in weiland

Te planten:

Te planten:

- 12 hoogstam fruitbomen
 - Peer (Pyrus)
 - Appel (Malus domestica)
 - Pruim (Prunus domestica),
- Maat 10-12

Nazorg en beheer:

- Bomen planten met 2 steunpalen
- Watergeven van de hagen in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- Bomen 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden

Stedenbouwkundige eisen

De beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' is in 2009 vastgesteld. Dit beleidsdocument stelt regels voor het toestaan van een Ruimte voor Ruimte woning bovenop de provinciale regeling. De beleidsregels richten zich met name op de locatie eisen waaraan een perceel moet voldoen om een Ruimte voor Ruimte woning te mogen bouwen en stelt daarnaast eisen aan de situering, maat en schaal van de te realiseren woning.

Onderstaand wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009:

Landschappelijke inpassing;

- *De groene inrichting van de ruimte voor ruimte kavel moet aansluiten bij het landschapstype. Hiervoor dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden.*
Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie hiervoor paragraaf 2.3.3 en bijlage 2.
- *De ruimte voor ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Daar waar belangrijke (zicht)relaties aanwezig zijn, is woningbouw niet gewenst. (Dit kunnen zichtlocaties zijn naar het buitengebied maar bijvoorbeeld ook naar karakteristieke panden).*
Op basis van de ruimtelijke analyse die is uitgevoerd voor de Visie Bebouwingsconcentraties (zie paragrafen 2.3.2 & 3.3.3) is een woning op het perceel voorstelbaar (mits dit planologisch haalbaar is). Daarmee heeft de gemeente een stedenbouwkundige en landschappelijke afweging gemaakt met als uitkomst dat er geen sprake is van een belangrijke (zicht) relatie en dat woningbouw / verdichting op de locatie voorstelbaar is.
- *De ruimte voor ruimte woningen dienen aan te sluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*

De nieuwe woning komt te liggen tussen twee bestaande burgerwoningen in (Meemortel 58 & 60). Voor het bepalen van de voorgevelrooilijn wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Meemortel 60 en 62. Dit betreft een langgevelboerderij welke is gesplitst. Deze langgevel boerderij heeft een groot bouwvolume met een zadeldak welke parallel loopt aan de weg. De inhoud van de totale langgevelboerderij bedraagt circa 1200m³ en heeft daarin een flinke bouwmassa. De woning op nummer 58 betreft een semi bungalow uit de jaren '70. De grond onder deze woning is opgehoogd waardoor de woning voor het oog groter lijkt. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen komt tussen deze twee bestaande woningen in te liggen op een perceel wat geen waarde heeft gelet op doorzichten en te behouden openheid. Vanuit de Visie bebouwingsconcentraties (zie ook paragraaf 2.3.2) is de wens om het bebouwingslint Meemortel te completeren door het toevoegen van een woning op de beoogde plek.

Aan de overkant staat een zeer moderne nieuwbouw bedrijfswoning (Meemortel 45). Daarnaast ligt een burgerwoning met bed & breakfast (Meemortel 43) dit betreft een complete nieuwbouw woning in het zeer luxe segment. De uitstraling van de woningen in de directe omgeving is dan ook zeer divers. Er kan niet 1 bepaald type woningbouw aangewezen worden waaraan de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning moet aansluiten. Er wordt gekozen om een moderne landelijke woning te realiseren (zie paragraaf 2.2) deze sluit qua uitstraling het meest aan bij de woning aan de Meemortel 43.



FIGUUR 3.8 FOTO'S WONINGEN DIRECTE OMGEVING. LINKSBOVEN MEEMORTELL 60 & 62, RECHTSBOVEN MEEMORTELL 58, LINKSONDER MEEMORTELL 43 EN

- *Landschapstypen die gekenmerkt worden door openheid mogen door realisatie van ruimte voor ruimte- woningen niet aangetast worden. Dit betekent dat solitaire plaatsing van een woning alleen in overweging genomen kan worden, indien een aanzienlijke en stedenbouwkundige inpasbare afstand wordt aangehouden tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij dient de reeds in het gebied voorkomende gemiddelde afstand tussen bestaande bebouwing als richtlijn voor de minimale afstand tussen de te bouwen ruimte voor ruimte woning en de bestaande bebouwing*

Op basis van de ruimtelijke analyse die is uitgevoerd voor de Visie Bebouwingsconcentraties (zie paragrafen 2.3.2 & 3.3.3) is een woning op het perceel voorstelbaar (mits dit planologisch haalbaar is). Daarmee heeft de gemeente een stedenbouwkundige en landschappelijke afweging gemaakt met als uitkomst dat er geen sprake is van een belangrijke (zicht) relatie en dat woningbouw / verdichting op de locatie voorstelbaar is. De woning wordt geplaatst op een perceel die landschappelijk gezien geen hoge waarde heeft. Er is geen sprake van een mooi doorzicht. Met de bouw van de woning wordt juist de achterkantsituatie van de aangrenzende dierenkliniek weggenomen. De woning wordt geplaatst tussen twee bestaande woningen waardoor het straatbeeld versterkt zal worden.

- *Realisatie van een ruimte voor ruimte woning mag niet ten koste gaan van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of voor het aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, onverharde (historische) wegen etc. Indien er sprake is van aantasting is de locatie niet geschikt voor de ruimte voor ruimte regeling.*
De beoogde Ruimte voor Ruimte woning doet geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. Ter plaatsen zijn geen waardevolle / kenmerkende

natuur- en/of landschapswaarden aanwezig. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast.

- *Bij gebruik van afschermdende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.*

Voor de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Zie paragraaf 2.3.3 en bijlage 2. Bij het opstellen van dit inpassingsplan is met deze beleidsregel rekening gehouden.

- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*
Deze beleidsregel is verouderd. De GHS bestaat niet meer, dit is de NNN geworden. Op basis van het provinciaal beleid is het sowieso niet mogelijk om binnen een dergelijk gebied te bouwen. Het plangebied is dan ook van zelfsprekend niet in de NNN gelegen.

Stedenbouwkundige aspecten

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwings- patronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een bebouwingscluster (concentratie) of een kernrandzone en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij moet gelet worden op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*
De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Meemortel' (zie ook paragrafen 2.3.2 en 3.3.3. Op basis van de ruimtelijke analyse die is

uitgevoerd voor de Visie Bebouwings- concentraties (zie paragrafen 2.3.2 & 3.3.3) is een woning op het perceel voorstelbaar (mits dit planologisch haalbaar is). Daarmee heeft de gemeente een stedenbouwkundige en landschappelijke afweging gemaakt met als uitkomst dat er geen sprake is van een belangrijke (zicht) relatie en dat woningbouw / verdichting op de locatie voorstelbaar is. Zie verder ook beantwoording derde bullit bij het voorgaande thema.

- *Een locatie die door Gedeputeerde Staten, in het kader van de structuurvisiePlus, als geschikt voor woningbouw is aanvaard kan gebruikt worden als ruimte voor ruimte locatie.*

Het provinciaal beleid is inmiddels iets veranderd. Een Ruimte voor Ruimte woning is enkel toegestaan binnen een bebouwingsconcentratie. Het plangebied ligt hierbinnen en is op de zoneringskaart als groen aangeduid.

- *Het oppervlak van de ruimte voor ruimte kavel moet minimaal 1.000m² bedragen. En de vorm van de kavel moet aansluiten bij de omliggende kavels.*

De kavel heeft een oppervlak van circa 3500m² en sluit qua vorm aan bij de kavel van de woning aan de Meemortel 58.

- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het ontstaan van woon- straten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*

Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied van de bebouwingsconcentratie en is hierin als groen aangeduid; een woning op deze locatie is stedenbouwkundig gezien voorstelbaar.

- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*

De nieuwe woning komt te liggen tussen twee bestaande burgerwoningen in (Meemortel 58 & 60). Voor het bepalen van de voorgevelrooilijn wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Meemortel 60 en 62.

- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*

De opbouw van bebouwing in de directe omgeving is heel divers. De gemeente heeft ingestemd met een uitbreiding van dit bedrijfspand, deze wordt momenteel voorbereid middels een uitgebreide omgevingsprocedure.

Qua woningtype zijn de bestaande woningen rondom het plangebied ook heel divers. Zie hiervoor ook beantwoording derde bullit vorige thema.

- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

De twee naastgelegen woningen en de woning die qua type het meest aansluit bestaan uit één bouwlaag en een kap. De bedrijfswoning aan de overkant bestaat uit 2 bouwlagen en een kap. De bouwhoogtes voor de nieuwe woning worden bepaald op een nokhoogte 8 meter en een goothoogte 5 meter.

- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Indien door

de gemeente specifieke eisen worden gesteld aan erfafscheiding zal daar rekening mee worden gehouden.

- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*
Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied van de bebouwingsconcentratie en is hierin als groen aangeduid, een woning op deze locatie is stedenbouwkundig gezien voorstelbaar.

Bouwkundige en planologische aspecten

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*
Onderhavig bestemmingsplan maakt duidelijk dat hier geen sprake van is.
- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*
De locatie is gelegen in een gemengd gebied met burgerwoningen, agrarische en niet-agrarisch bedrijven. Uit hoofdstuk 4 kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van mogelijke belemmeringen zowel niet voor omliggende bedrijven als voor de nieuwe woning.
- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.*
In het plangebied liggen geen beperkingen, zie hiervoor ook hoofdstuk 4.
- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonck.*

De woning wordt levensloop bestendig en zoveel mogelijk energie neutraal. Het Bouwbesluit stelt daarnaast ook eisen aan het nemen van maatregelen voor de energiezuinigheid. Per 1 januari 2021 is de norm NTA8800 van kracht. Hier is de BENG regelgeving (Bijna Energie Neutraal Gebouw) onderdeel van. De BENG regelgeving stelt primair eisen aan de energie-reductievraag (warmte-isolatie en warmteterugwinning). De bouw van onderhavige Ruimte voor Ruimte woning zal hieraan voldoen.

- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m³.*
In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan is het maximale bouwvolume van het hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen vastgezet op 900m³. Hier een uitzondering is gemaakt op de toepasbaarheid van deze regels om de gewenste woning te kunnen realiseren. De inhoud van het hoofdgebouw mag incl. aan- en uitbouwen maximaal 900m³ bedragen. De bijgebouwen mogen vervolgens maximaal 90m² groot zijn. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden iets beperkt maar kan wel de gewenste vorm van de woning gerealiseerd worden.
- *Per ruimte voor ruimte woning zal de gemeente een maximale goot en nokhoogte vaststellen welke aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
De twee naastgelegen woningen en de woning die qua type het meest aansluit bestaan uit één bouwlaag en een kap. De bedrijfswoning aan de overkant bestaat uit 2 bouwlagen en een kap. De bouwhoogtes voor de nieuwe woning worden bepaald op een nokhoogte 8 meter en een goothoogte 5 meter.
- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.*
Hieraan wordt voldaan. Zie ook de tekening in paragraaf 2.2.

- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.*

Bij het bepalen van het bouwvlak is hier rekening mee gehouden. Zie ook de tekening in paragraaf 2.2.

- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouw- werken) gelden de volgende bouwvoorschriften: totale oppervlakte voor aan-, uit- en bij- gebouwen bedraagt maximaal 90 m²; de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter, de nok- of bouwhoogte maximaal 5,5 meter.*

Dit is verwerkt in de planregels. Waarbij een uitzondering is gemaakt op de toepasbaarheid van deze regels om de gewenste woning te kunnen realiseren. De inhoud van het hoofdgebouw mag incl. aan- en uitbouwen maximaal 900m³ bedragen. De bijgebouwen mogen vervolgens maximaal 90m² groot zijn. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden iets beperkt maar kan wel de gewenste vorm van de woning gerealiseerd worden.

- *Aan-,uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*

Dit is verwerkt in de planregels.

- *Vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op ruimte voor ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd.*

Dit is verwerkt in de planregels.