

**FORMEEL VERZOEK
RUIMTE VOOR RUIMTE
`T HOOL ONG. (NAAST 4A)
TE SOERENDONK**



Crijns Rentmeesters bv

18 januari 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Doel van het formeel verzoek	4
2. PROJECTPROFIEL	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.1.1 Begrenzing plangebied	6
2.1.2 Inrichting van het plangebied	6
2.2 Beoogde situatie plangebied	7
2.2.1 Inleiding	7
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	8
2.2.3 Landschappelijke inpassing	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2 Gemeentelijk beleid	13
3.2.1 Visie Cranendonck 2009 - 2024	13
3.2.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	14
3.2.3 Visie bebouwingsconcentraties	14
3.2.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	16
3.2.5 Woonvisie 2018 – 2030	21
3.2.6 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	22
3.2.7 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	23
4. MILIEUASPECTEN	26
4.1 Geurhinder	26
4.1.1 Inleiding	26
4.1.2 Gemeentelijke geurverordening	26
4.1.3 Veehouderijbedrijven in de omgeving	26
4.1.4 Woon- en leefklimaat	27
4.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	29
4.1.6 Conclusie geur	29
4.2 Bedrijven en Milieuzonering	29
5. CONCLUSIE	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van dit verzoek is verkrijging van principemedewerking van de gemeenteraad van Cranendonck voor de beoogde herontwikkeling van de locatie `t Hool ongenummerd (ong.), naast nummer 4a te Soerendonk, hierna plangebied genoemd. Het plangebied `t Hool ong. te Soerendonk is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch', zonder directe bouwmogelijkheden. Beoogd wordt het plangebied te bestemmen naar 'Wonen' ten behoeve van realisatie van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Initiatiefnemer zal hiertoe een door de provincie geaccordeerde bouwtitel aankopen.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse te worden herzien. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft in de vergadering van 3 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

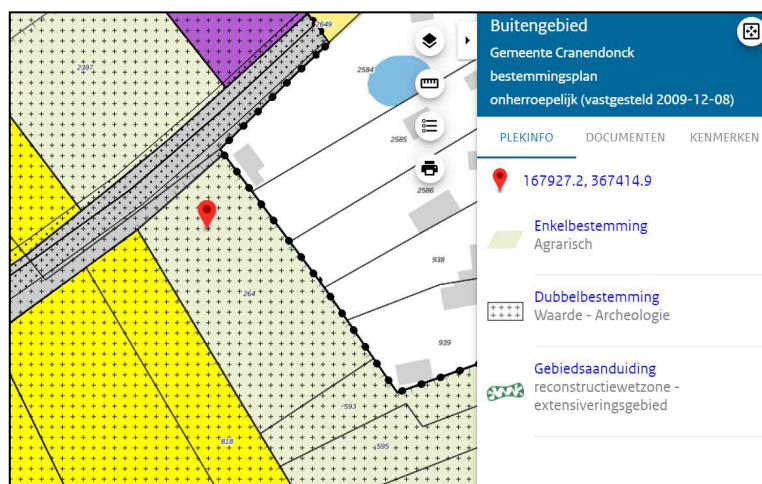
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie `t Hool. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied 't Hool ong. (naast 4a) is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode cursor.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011, in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013. In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' zijn aan het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend. Inhoudelijk heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geen rechtstreekse wijzigingen voor het plangebied tot gevolg. Wel biedt de gebiedsaanduiding 'overige – bebouwingsconcentratie' mogelijkheden voor bijvoorbeeld toepassing van Ruimte voor Ruimte.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel van het formeel verzoek

Dit formeel verzoek heeft verkrijging van principemedewerking van de gemeenteraad van Cranendonck voor herontwikkeling van het plangebied 't Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk tot doel. Na verkrijging van principemedewerking zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart voor herbestemming van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van realisatie van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Initiatiefnemer zal ten tijde van de bestemmingsplanprocedure de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan 't Hool ongenummerd (ong.) te Soerendonk, naast 't Hool 4a. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 264. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.065 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is thans ontsloten op 't Hool. Voor de ontsluiting is gebruik gemaakt van een duiker in de sloot aan de straatzijde. Met uitzondering van deze duiker, is dan ook sprake van een sloot over de breedte van het plangebied. Het plangebied bestaat enkel uit grasland en is dan ook in de huidige situatie onbebouwd. Het plangebied is aan drie zijden landschappelijk ingepast met grotendeels geschoren hagen. Navolgende figuur betreft een foto van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto plangebied

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van realisatie een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse. Bij de realisatie van een vrijstaande woning dient onder anderen rekening te worden gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' en de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'. Deze voorwaarden worden nader toegelicht in hoofdstuk 3 van dit document. Bij verlening van principemedewerking heeft het college nog een aantal aanvullende vereisten meegegeven:

- De provincie dient met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning akkoord te gaan;
- 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 dient te worden op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- (agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid mogen niet worden beknot;
- De woning dient levensloopbestendig en energieneutraal te worden gebouwd.

Conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant kan woningbouw enkel plaatsvinden na aanlevering van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte, mag een Ruimte voor Ruimte woning enkel worden gesitueerd binnen een 'bebouwingsconcentratie' en mag er

geen sprake zijn van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De ligging binnen de bebouwingsconcentratie wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.3 van dit document. Initiatiefnemer zal na verkrijging van principemedewerking van de gemeenteraad een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen. Met de realisatie van slechts één woning binnen de bebouwingsconcentratie, is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Na aankoop van de bouwtitel zal worden voldaan aan de provinciale vereisten.

Sprake zal zijn van een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning. Daarbij wordt ook aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Op deze aspecten wordt verderop in deze paragraaf kort ingegaan. De woning zal tevens levensloopbestendig en energieneutraal worden gebouwd. Dit wordt nader toegelicht in de bestemmingsplanprocedure en de daaropvolgende bouwaanvraag van de woning.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden geen (agrarische) bedrijven beknot in de ontwikkelingsmogelijkheden. De meest belangrijke milieuaspecten worden in hoofdstuk 4 van dit document nader toegelicht.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd met daarbij behorende bijgebouwen. Nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. Met de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel aan 't Hool ong. te Soerendonk zal worden aangesloten op de algemene kenmerken van 't Hool, zijnde ruime, overwegend vrijstaande woningen. De beeldkwaliteit varieert sterk. De gemeente Cranendonck stelt als voorwaarde dat een Ruimte voor Ruimte kavel ten minste 1.000 m² is. Het perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd kent een oppervlakte van circa 2.065 m² met een frontbreedte van circa 30 meter. De afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen zal minimaal 5 meter bedragen. Nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorwaarden voor beeldkwaliteit worden uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De landschappelijke inpassing in de omgeving is erg divers van aard. Enkele percelen zijn nauwelijks landschappelijk ingepast, terwijl andere percelen fors zijn ingepast met forse bomenrijen. Direct ten zuiden van het plangebied is sprake van forse erfbeplanting in de vorm van geschoren hagen met daartussen een perceel met kerstbomen en aansluitend een klein bosplantsoen. Tegenover het plangebied daarentegen is nauwelijks sprake van erfbeplanting. Het plangebied is reeds omzoomd met geschoren hagen, welke als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden zullen blijven. De voorzijde is nog niet voorzien van beplanting. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal verder landschappelijk worden ingepast middels enkele (hoogstamfruit)bomen en bijvoorbeeld een streekeigen knip- en scheerhaag aan de straatzijde. Deze kan bestaan uit bijvoorbeeld beuk of haagbeuk. In het op te stellen bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de beoogde landschappelijke inpassing.

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

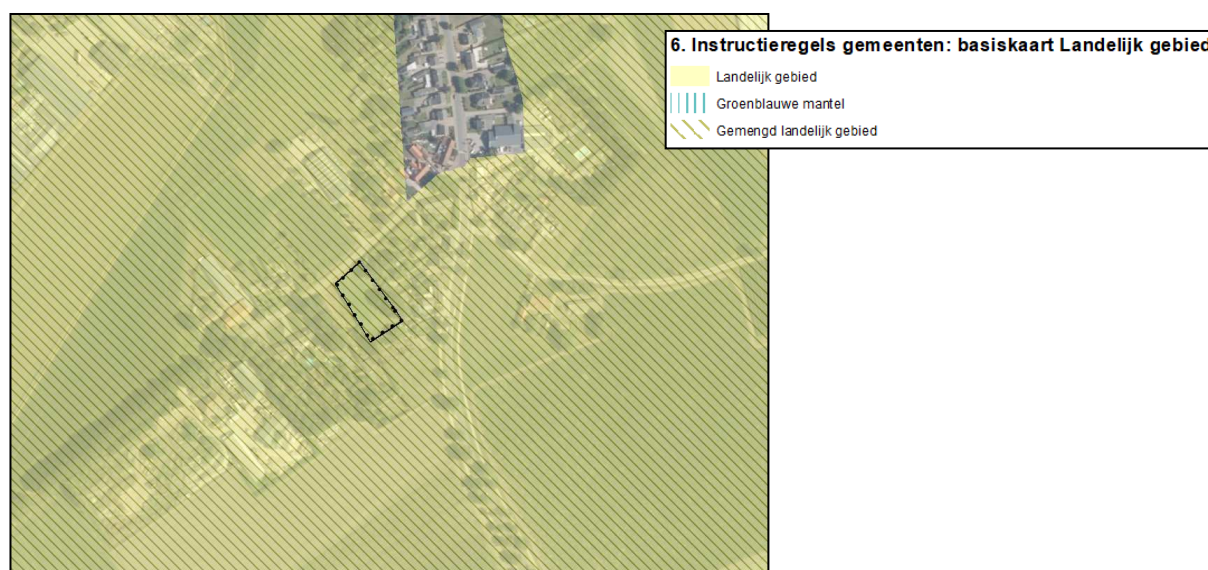
3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.1.1.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

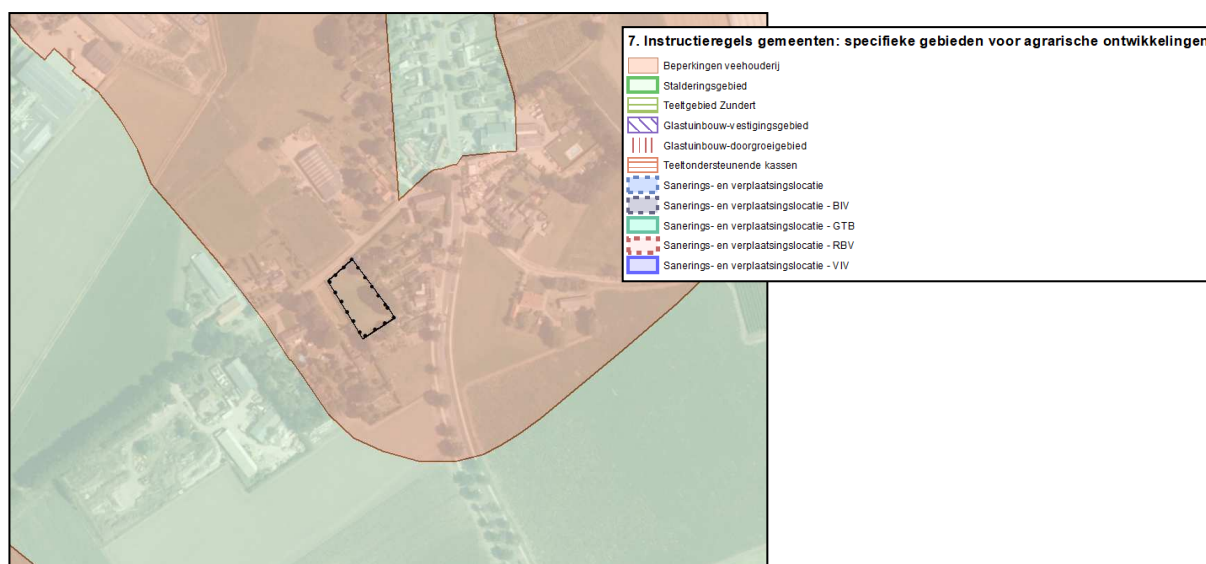
3.1.1.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 5: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het 'Landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 6: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsbied' (niet zichtbaar op bovenstaande kaart). Nadere regels worden gesteld bij de ontwikkeling van veehouderijen.

3.1.1.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

3.1.1.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de

relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

3.1.1.5 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.1.1.6 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.1.1.7 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Landelijk gebied'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan `t Hool ong. te Soerendonk.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied `t Hool ong. (naast 4a) is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool'. De bebouwingsconcentratie en de ligging van het plangebied hierbinnen wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.3. Gesteld kan worden dat de Ruimte voor

Ruimte kavel is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**
De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijk worden ingepast. Een voorstel voor mogelijke landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3. In het op stellen bestemmingsplan wordt de beoogde landschappelijke inpassing verder uitgewerkt en verankerd in de regels en op de verbeelding.

- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.**

Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

- 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

Door de aankoop van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal worden voldaan aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Visie Cranendonck 2009 - 2024

De “Strategische Visie” is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde

ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen', wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de 'Woonvisie 2012-2022'.

3.2.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

"Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme."

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie draagt bij aan realisering van een gevarieerd geschikt woningaanbod. De beoogde herontwikkeling past binnen des kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.2.3 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing. De woonfunctie heeft de overhand en wordt in mindere mate afgewisseld door (niet-) agrarische bedrijven. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning per bebouwingsconcentratie. Tevens zijn in de Visie bebouwingsconcentraties de voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool'. Ten zuiden van de kern Soerendonk vormt 't Hool een aftakking van de oude verbindingsweg met Gastel. Als aftakking van de verbindingsweg tussen Soerendonk en Gastel is de stedenbouwkundige aanzet van een nieuw bebouwingslint een kwaliteit voor de concentratie. Verder kenmerkt de concentratie zich als open agrarisch landschap. De begeleidende laanbeplanting is waardevol.

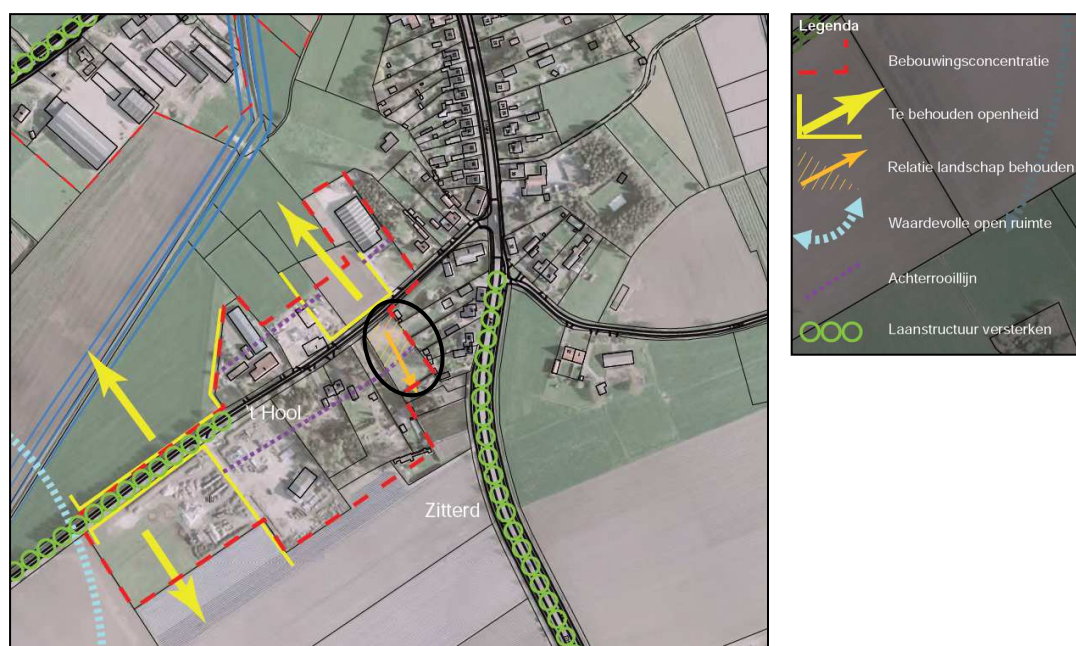
Navolgende figuur betreft een kaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Het plangebied is hierbij aangeduid met de zwarte cirkel.



Figuur 7: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties', bebouwingsconcentratie 't Hool

Het plangebied is op de kaart voorzien van de arcering 'RvR-woning mogelijk'. Ter plaatse behoort de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning dan ook tot de mogelijkheden.

Tevens is er voor iedere bebouwingsconcentratie een analysekaart opgenomen in de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de analysekaart van de bebouwingsconcentratie 't Hool, waarop het plangebied is omcirkeld.



Figuur 8: Uitsnede analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties', bebouwingsconcentratie 't Hooi

Op de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat de relatie met het landschap behouden moet blijven. In de huidige situatie is echter het plangebied reeds omkaderd met landschapselementen, waardoor feitelijk al geen zicht is op het achterliggende landschap. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen effect op deze relatie. Op de analysekaart is tevens een 'achterrooilijn' weergegeven. In het op te stellen bestemmingsplan zal worden verankerd in de regels dan wel op de verbeelding dat achter de rooilijn geen bebouwing kan worden gesitueerd, waarmee deze achterrooilijn wordt gehandhaafd. Het plangebied wordt landschappelijk verder ingepast, waarmee een kwaliteitsimpuls wordt geleverd voor de bebouwingsconcentratie.

3.2.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeenteraad van Cranendonck heeft in 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' vastgesteld. Deze beleidsregel geeft aan, aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de planologische procedure die gevolgd moet worden indien een locatie geschikt is voor Ruimte voor Ruimte. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte.

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

- *De groene inrichting van de ruimte voor ruimte kavel moet aansluiten bij het landschapstype. Hiervoor dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden.*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten bij het omliggende landschap. Met het op te stellen bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing, wat tevens zal worden verwerkt in een erfbeplantingsplan.

- *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).*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Ter plaatse is op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangegeven dat de relatie met het landschap behouden dient te blijven. In de huidige situatie is thans geen doorzicht richting het achterliggende landschap door de bestaande landschapselementen. Met de beoogde landschappelijke inpassing zal nader worden ingegaan op het landschap in de omgeving, waarmee wel zo veel als mogelijk zal worden ingespeeld op de relatie met het omliggende landschap.

- *De ruimte voor ruimte woningen dienen aan te sluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*

Dit zal worden verankerd in de regels dan wel op de verbeelding van het op te stellen bestemmingsplan.

- *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.*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast binnen de bebouwingsconcentratie 't Hooft. Het bebouwingslint wordt hiermee versterkt.

- *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. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

- *Bij gebruik van afschermende 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.*

Met de nieuwe landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing wordt nader uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan.

- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*
De GHS is inmiddels vervangen door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN.

2. Stedenbouwkundige aspecten

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwingspatronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen den 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.*
Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aansluiten bij de omliggende bebouwing.
- *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 plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Hool zoals vastgelegd in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties'.
- *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.*
Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.065 m². De vorm van de kavel sluit aan bij de omliggende kavels.
- *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 woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool. Dit betreft de oude verbindingsweg tussen de kernen Soerendonk en Gastel. Met de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt het bebouwingslint ter plaatse gecontinueerd. Het plangebied is op de visiekaart van de gemeentelijke visie aangeduid als 'RvR-woning mogelijk', waarmee reeds is aangegeven dat realisatie van de beoogde woning passend is.
- *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.*
Dit zal worden verankerd in het op te stellen bestemmingsplan.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*

Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt nader toegelicht in het op te stellen bestemmingsplan.

- *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.*

Dit zal worden verankerd in het op te stellen bestemmingsplan.

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

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

- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*

Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte mogelijk is. Het plangebied wordt door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel.

3. 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).*

De beoogde herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.1 van dit document.

- *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.*

Met de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning worden geen agrarische bedrijven beknot in de ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.1 wordt het aspect geur nader toegelicht. In paragraaf 4.2 wordt het aspect Bedrijven en milieuzonering voor wat betreft niet-agrarische bedrijven nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *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.*

Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones.

- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonck.*

Bij de bouw van de woning wordt hiermee rekening gehouden.

- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m³.*
In de regels van het op te stellen bestemmingsplan wordt verankerd dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning een inhoud mag hebben van maximaal 900 m³.
- *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.*
Dit zal worden verankerd in de regels van het op te stellen bestemmingsplan.
- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.*
Dit zal worden verankerd in de regels van het op te stellen bestemmingsplan.
- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) gelden de volgende bouwvoorschriften:
totale oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter,
de nok- of bouwhoogte maximaal 5,5 meter.*
Gestelde voorwaarden worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- *Aan-, uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*
Dit zal worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan.
- *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 zal worden verankerd in de regels van het op te stellen bestemmingsplan.

4. Milieukundige aspecten

Let op: deze aspecten zijn alleen van toepassing indien er voor de ruimte voor ruimte kavel geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Als er wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt onderstaand in het bestemmingsplan geregeld.

Voor beoogde herontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het bestemmingsplan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan de milieukundige voorwaarden. In dit formeel verzoek wordt ingegaan op de meest belangrijke milieuaspecten.

5. Passende bestemming

In de meeste gevallen is het op een ruimte voor ruimte kavel niet direct mogelijk een woning te bouwen. Vaak hebben deze locaties bestemmingen als 'agrarisch', 'groen' etc., of er ligt wel een woonbestemming maar geen bouwblok. Om toch een woning te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden (partiële herziening), die het (planologisch) mogelijk maakt een woning te bouwen.

Na verkrijging van principemedewerking van de gemeenteraad wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt voldaan aan de regels van de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'.

In de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck worden nog enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende voorwaarden worden gesteld in aanvulling op de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009':

- *Een Ruimte voor Ruimte woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.*
Het plangebied is gelegen aan de 't Hool te Soerendonk. 't Hool betreft een verharde weg als zijnde oude verbindingsweg tussen de kernen Soerendonk en Gastel. Er is zelfs al sprake van een ontsluiting van het plangebied op deze straat.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.*
De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel kent een frontbreedte van circa 30 meter. In het bestemmingsplan zal worden verankerd dat een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangehouden.
- *Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De uitwerking hiervan wordt onderdeel van de exploitatieovereenkomst.*
Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt hieraan nader aandacht besteed. Afspraken hieromtrent worden vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck.

3.2.5 Woonvisie 2018 – 2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en

zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.

- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft niet specifiek betrekking op het woningbouwprogramma en de ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

3.2.6 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan vrijstaande woningen in het buitengebied. Ingezet wordt op een bouwkveld voor de realisatie van een woning in het duurdere segment.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Op locatie wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van een hoogwaardige woning met een

passende beplanting. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt tevens elders in Noord-Brabant ruimtelijke kwaliteit behaald.

3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand*

Op locatie wordt geen bijdrage geleverd aan transformatie of het oplossen van ongewenste leegstand. Door de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant een bijdrage geleverd aan transformatie en/of leegstand.

4. *Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen*

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”. De beoogde woning betreft een Ruimte voor Ruimte woning gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck en draagt daarmee niet direct bij aan de sociale cohesie.

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

De woning dient aan de op dat moment geldende wettelijke eisen te voldoen. Gevraagd wordt om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren waarmee het plan scoort in het kader van duurzaamheid.

3.2.7 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.2.7.1 Inleiding

De gemeente Cranendonck heeft met vaststelling van het ‘Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck’ een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

3.2.7.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, wie de eigenaar is en blijft verantwoordelijk voor het eigendom, de afsplitsing van functies en bebouwing dient te worden voorkomen en de ontwikkeling moet voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Initiatiefnemer zal zelf de beoogde Ruimte voor Ruimte woning (laten) realiseren en zelf bewonen. Afsplitsing van functies en bebouwing is hier niet aan de orde.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk.

De beoogde herontwikkeling vindt buitenplannen plaats. Wel is middels de aanduiding 'RvR-woning mogelijk' in de 'Visie bebouwingsconcentraties' reeds aangegeven dat de beoogde woning ter plaatse passend is binnen de gemeentelijke kaders. Na accordering door de gemeenteraad zal een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

De beoogde herontwikkeling betreft een kleinschalig particulier initiatief en is realiseerbaar. Dit is nader toegelicht in dit document en wordt nog verder uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming wordt een omgevingsdialoog aangegaan. Initiatiefnemer neemt hiertoe na verkrijging van principemedewerking van de gemeenteraad de benodigde stappen.

4. Ruimtelijke inpassing

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd ter plaatse van een nu nog onbebouwd terrein. Het plangebied is wel in de Visie bebouwingsconcentraties aangeduid als een locatie waar mogelijk Ruimte voor Ruimte wordt gerealiseerd. Daarmee heeft de gemeente Cranendonck reeds aangegeven de locatie als ruimtelijk aanvaardbaar te zien. De beoogde woning wordt zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ingepast in de omgeving, waarbij wordt aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast, waarmee wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.7.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van bebouwing. Een nieuwe woning wordt toegevoegd, welke landschappelijk wordt ingepast. Niet specifiek wordt bijgedragen aan de ambitie voor het mooi buitengebied, anders dan het op een passende wijze invulling geven aan de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Veilig buitengebied

De gemeente Cranendonck streeft naar een optimaal veilig buitengebied. Veiligheid is in diverse vormen aan de orde. Uitgangspunt is het houden van droge voeten bij hoog water en beperking van waterschade. Geanticipeerd wordt op veranderingen in het klimaat, alsmede de gevolgen daarvan in relatie tot het watersysteem. De gemeente wil bestaande onveilige situaties oplossen en nieuwe onveilige situaties voorkomen. Bij elke nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen of voldaan wordt aan de voorwaarden die worden gesteld voor veiligheid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de huidige veiligheid maar zal andersom ook geen onveilige situatie opleveren.

Gezond buitengebied

De gemeente wil het buitengebied gezond houden en verbeteren daar waar mogelijk. Zowel in milieuhygiënisch als economisch opzicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de

gezondheid in het buitengebied. Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is nader toegelicht in dit document en zal nog verder worden uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan. Ter voorkoming van het verder uitputten van de aarde, wil de gemeente de kansen optimaal benutten op het vlak van het realiseren van duurzame energie. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen energie opgewekt, maar met de realisatie van de woning wordt altijd voldaan aan de op dat moment geldende normen voor duurzaamheid.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied. De kleinschaligheid van de ontwikkeling zal niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op duurzaamheid in het buitengebied. Andersom zal de woning altijd worden gerealiseerd op basis van de op dat moment geldende voorwaarden voor duurzaamheid.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Geurhinder

4.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

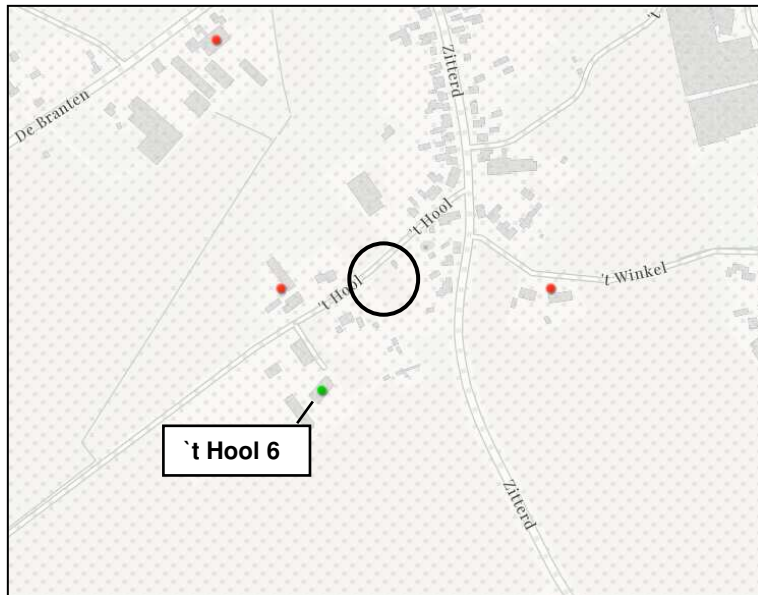
4.1.2 Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt bij vergunningverlening voor veehouderijbedrijven een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

4.1.3 Veehouderijbedrijven in de omgeving

Binnen een straal van 500 meter vanuit het plangebied is slechts één veehouderijbedrijf gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van dit bedrijf ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden niet nader uitgelicht.



Figuur 9: Veehouderij in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderij zijn navolgende dieren aantallen vergund:

6027 NR, 't Hool 6, SOERENDONK, CRANENDONK

Beschikingsdatum: 08-01-2007

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	100	410	0	25	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	25	110	0	6	0	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	245	1299	245	41	8722	42
Totalen								370	1819	245	72	8722	52

Figuur 10: Vergunde dieren aantallen 't Hool 6 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op deze veehouderij worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgelegd. Derhalve dient ten minste 50 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. Met een afstand van ruim 90 meter tot het plangebied wordt aan deze afstand ruim voldaan.

4.1.4 Woon- en leefklimaat

4.1.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.1.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het

geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen. Hiervoor is dan ook de voorgrondbelasting berekend. Bij de berekening zijn de hoekpunten van het plangebied gehanteerd als geurgevoelige locatie. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case scenario berekend. Navolgend is de berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	't Hool 6	167 885	367 276	6,0	6,0	0,50	4,00	8 722

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	NW	167 910	367 414	4,0
3	ZW	167 941	367 362	7,0
4	NO	167 931	367 434	3,1
5	ZO	167 970	367 381	4,6

Tabel 1: Voorgrondbelasting veehouderij 't Hool 6 op plangebied

De voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan 't Hool 6, bedraagt maximaal 7 oue/m². Op grond van de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.1.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Cranendonck ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 5 januari 2021). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

Berekende ruwheid: 0,32 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 166 941 m

Rasterpunt linksonder y: 366 362 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgend is de uitkomst van de berekening weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	167910	367414	4,75
1002	167941	367362	5,41
1003	167931	367434	4,03
1004	167970	367381	3,89

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 5,41 oue/m³. Met een dergelijke achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In onderhavige situatie is dan ook de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat. Met een voorgrondbelasting van maximaal 7 oue/m³, in de worst-case-scenario, kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijenbedrijven niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Tussen de betreffende veehouderij en het plangebied is reeds sprake van reguliere burgerwoonbestemmingen, waarmee dit bedrijf reeds wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden in de richting van het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt dit bedrijf dan ook niet meer belemmerd dan in de huidige situatie.

4.1.6 Conclusie geur

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling niemand onevenredig geschaad in de belangen. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan 't Hool ong. te Soerendonk kan getypeerd worden als

'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn reeds nader toegelicht in paragraaf 4.1. In de omgeving van het plangebied is tevens een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze worden navolgend nader toegelicht.

't Hooi 5a

Op een afstand van circa 20 meter tot het plangebied is een paardentrainingsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt conform de VNG-brochure binnen milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een afstand van ten minste 60 meter tot het plangebied. Niet aannemelijk wordt geacht dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst dichterbij tot het plangebied kunnen worden uitgebreid. Met een afstand van 60 meter is het plangebied dan ook gelegen op voldoende afstand van dit bedrijf.

De Branten 6 en 8

Op een afstand van circa 270 meter ten noordwesten van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van fouragehandel/veetransport. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied is hiermee in het kader van Bedrijven en Milieuzonering gelegen op ruim voldoende afstand.

5. CONCLUSIE

Beoogd wordt om het plangebied aan 't Hool ong., naast 4a, te Soerendonk, her te bestemmen van agrarisch onbebouwde grond naar een woonbestemming ten behoeve van realisatie van een vrijstaande woning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Initiatiefnemer zal hiertoe een door de provincie geaccordeerde bouwtitel aankopen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft hiertoe reeds in 2018 principemedewerking verleend. Middels dit document wordt tevens principemedewerking gevraagd aan de gemeenteraad van Cranendonck.

In dit document is verantwoord dat wordt voldaan aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid en dat wordt voldaan aan de meest relevante milieuaspecten. Sprake zal zijn van inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning op een ruimtelijk aanvaardbare plek binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool, daar waar de gemeente Cranendonck reeds in 2009 in de Visie bebouwingsconcentraties heeft aangegeven de realisatie van Ruimte voor Ruimte te zien als passend. In het op te stellen bestemmingsplan wordt tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de overige beleids- en milieuaspecten.