

Bijlage 2: RUIMTE VOOR RUIMTE TOETS

't Hool ongenummerd (naast 4a) Soerendonk, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie G nummer 264

Het initiatief is getoetst aan Hoofdstuk 7 van de 'Visie Bebouwingsconcentraties'. Deze toetsing is hierna verder uitgewerkt.

Stap 1 Check met grenzen bebouwingsconcentraties

Realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen kan enkel plaatsvinden binnen de grenzen van een bebouwingsconcentratie. Onder bebouwingsconcentratie wordt begrepen een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In de 'Visie Bebouwingsconcentraties' zijn alle bebouwingsconcentraties opgenomen. Het voorliggende initiatief maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie "Soerendonk, 't Hool".

Stap 2 Check met zoneringskaart

De 'Visie Bebouwingsconcentraties' geeft in hoofdstuk 5 aan op welke plaatsen ruimte-voor-ruimte woningen in ruimtelijk opzicht mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de voor een perceel opgenomen arcering. De locatie kent in de visie de groene arcering 'RvR-woning mogelijk'. Locaties met een groene arcering maken toevoeging van een nieuwe burgerwoning in beginsel mogelijk, zonder dat hieraan extra voorwaarden worden gesteld ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



De analysekaart geeft een zoekruimte weer waar nieuwbouw op het perceel in beginsel plaats kan vinden, met dien verstande dat wel het zicht naar het buitengebied behouden moet blijven (relatie landschap behouden). Ook is de achterrooilijn aangegeven.



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

RvR-regel	Toets
Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.	Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.
De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3500 woningen omvatten.	Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3500 Ruimte voor Ruimte woningen binnen de provincie is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de Ruimte voor Ruimte woning nog te realiseren is.
De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie (zijnde een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster) gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.	Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Soeredonk 't Hooft'. Het perceel is gelegen binnen Gemengd landelijk gebied. Ter plaatse is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw.
De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.	De Visie Bebouwingsconcentraties vormt in deze het toetsingskader. Juist in deze visie zijn de mogelijkheden voor realisatie van burgerwoningen in het buitengebied, in de hiertoe aangewezen bebouwingsconcentraties, afgewogen. Het feit dat locatie is voorzien van een groene arcering betekent derhalve dat de woning, in beginsel passend is binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
De bouw van de woning in Natuur Netwerk Brabant is niet toegestaan.	Het perceel is niet gelegen in Natuur Netwerk Brabant.
Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden blijven. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.
Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid worden niet beknót.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen

	medewerking te verlenen aan het verzoek.
Een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd. Hieronder wordt verstaan dat: - de groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen; - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing. Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en de exploitatieovereenkomst. Ten behoeve van de groene inrichting van het perceel wordt tevens een inpassingsplan opgesteld.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.
Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten.	Door aanvrager of de uiteindelijke eigenaar wordt een Ruimte voor Ruimte titel gekocht. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een door de provincie geaccordeerd Ruimte voor Ruimte dossier gevraagd waaruit blijkt dat de titel rechtmatig is verkregen.
Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.	't Hool betreft een bebouwingslint. Het is ruimtelijk wenselijk het begin van het bebouwingslint sterker aan te zetten met een RvR woning. Van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling is geen sprake.
De woning wordt gerealiseerd aan een verharde weg.	Het perceel grenst aan de 'Hool, dit is een verharde weg. Aan deze vereiste wordt voldaan.
De oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m2.	Het perceel heeft een oppervlakte van 2.100 m2. Aan deze eis wordt voldaan.
De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.
De kavel moet een minimale breedte hebben van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.	Het perceel heeft een frontbreedte van +/-30 meter. Aan deze vereiste wordt voldaan.
De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen-Ruimte voor Ruimte'.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.
Aansluiting bij de principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.

Eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, op te nemen in de exploitatieovereenkomst.	Dit wordt als eis gesteld op voorwaarde waarvan burgemeester en wethouders beslissen medewerking te verlenen aan het verzoek.
---	---

Naast de voorwaarden in de tabel van stap 3, moet aan alle relevante wet- en regelgeving worden voldaan. De haalbaarheidstoets als onderdeel van het bestemmingsplan is hierbij een belangrijk aspect. Wanneer het initiatief doorgang krijgt en wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, dient de haalbaarheid te worden aangetoond, dient het Ruimte voor Ruimte dossier te zijn getoetst en dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de aangekochte titel voldoet aan de voorwaarden uit de Visie Bebouwingsconcentraties. Hiertoe kan vorengaande toets worden benut.

Conclusie

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