

Ruimtelijke onderbouwing

Herbouw woning Kattenbergseweg 4 te Middelbeers (gemeente Oirschot)



Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) voor een door burgemeester en wethouders van Oirschot te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de WABO voor de de herbouw van woning Kattenbergseweg 4 te Middelbeers.
Opdrachtgever	De heer F. Liebregts Putstraat 9 5091 TH MIDDELBEERS
Datum	19 november 2017
Contactpersonen gemeente Oirschot	De heer M. Stoffels/mevrouw C. Speerstra

Bijlagen:

1. “Verkennd bodemonderzoek Kattenbergseweg 4 te Middelbeers” d.d. 23 juni 2017.
2. Resultaten soortenbeschermingsonderzoek Kattenbergseweg 4 te Middelbeers (Ecologische quickscan).
3. Landschapsplan Kattenbergseweg 4 Oost-, West- en Middelbeers d.d. 1 juli 2017.
4. Waarde kwaliteitsverbetering Kattenbergseweg 4
5. Principeverzoek met visualiseringen en benadering vanuit het landschap
6. Verslag omgevingsdialoog inclusief uitnodiging en presentielijst

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Doel
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
 - a) Omgeving
 - b) plangebied
- 2.2 Toekomstige situatie
 - a) Inleiding
 - b) Benadering vanuit het landschap
 - c) Stedenbouwkundige inpassing
 - d) Welstand
 - e) Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

- 3.1 Provinciaal beleid
 - a) De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers
 - b) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
 - c) Verordening Ruimte Noord-Brabant
- 3.2 Gemeentelijk beleid
 - a) Structuurvisie Plus
 - b) Toekomstvisie Oirschot 2030 (2011)
 - c) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

- 4.1 Water
 - a) Inleiding
 - b) Relevant beleid
 - c) Bodem en grondwater
 - d) Huidige en toekomstige situatie
 - e) Hydrologisch neutraal bouwen
 - f) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater
- 4.2 Flora en fauna
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie
 - a) Archeologische waarden
 - b) Cultuurhistorie
- 4.4 Bedrijven en milieuzonering
 - a) Niet-agrarische bedrijven
 - b) Agrarische bedrijven
- 4.5 Geluid

- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Bodemkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
 - a) Inleiding
 - b) Bedrijven
 - c) Transport

5. Juridische planbeschrijving

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.3 Omgevingsdialoog

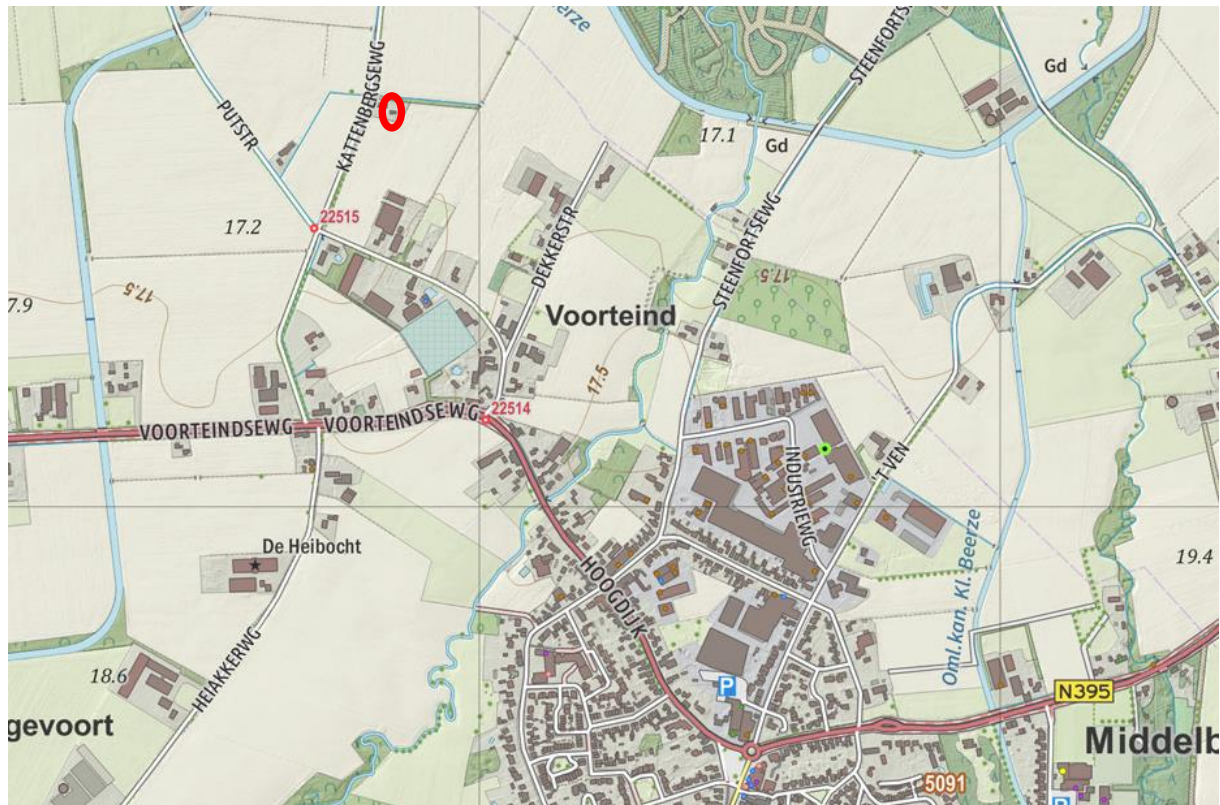
7. Conclusies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in opdracht van de heer F. Liebrechts (verder: initiatiefnemer). Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oost, West- en Middelbeers, sectie F, nummers 97 en 876, plaatselijk bekend Kattenbergseweg 4 te Middelbeers (verder: projectlocatie).

Initiatiefnemer is van plan om op de projectlocatie de vrijstaande woning te herbouwen onder gelijktijdige vergroting van de inhoud van de woning (hoofdgebouw).



Situering projectlocatie ten opzichte van de kern Middelbeers.

De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot. Het college heeft in zijn vergadering van 6 september 2016 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkeling.

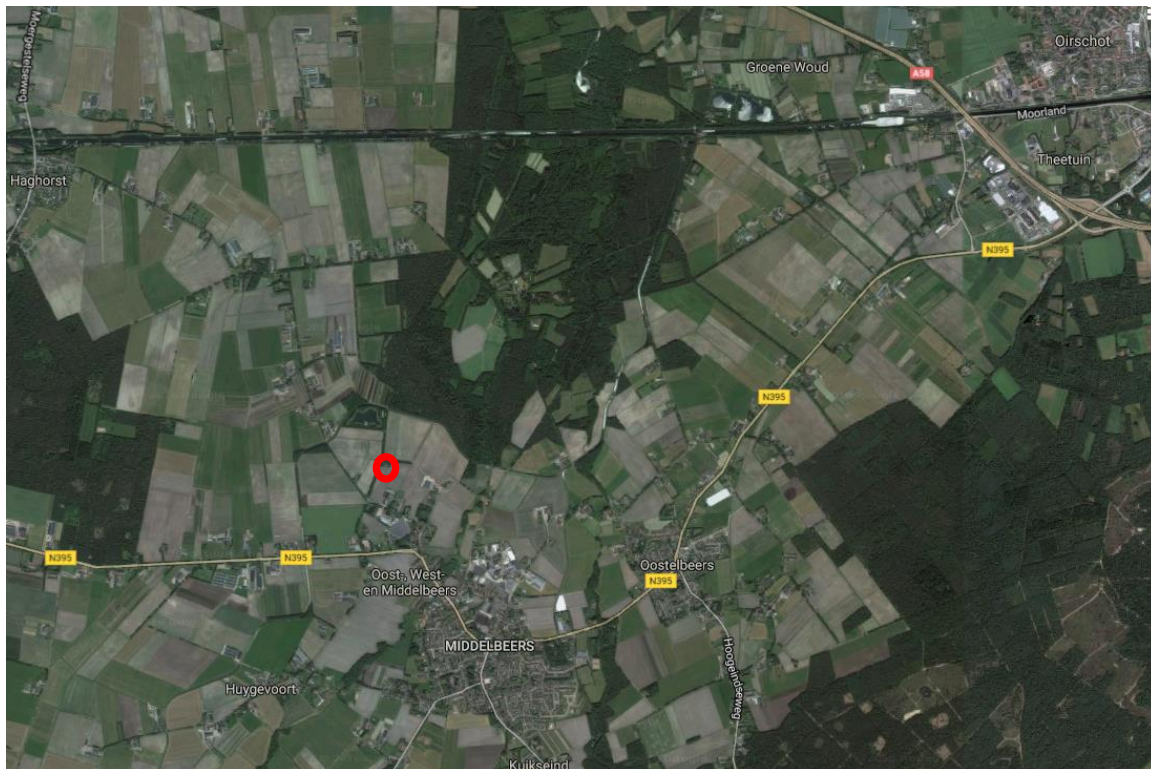
Bij de herbouw van de bestaande woning wordt de inhoud van de woning uitgebreid tot circa 1300 m³. De oppervlakte van het bijgebouw wordt 106 m². De woning is gedeeltelijk binnen de bestaande funderingen en gedeeltelijk hierop aansluitend geprojecteerd maar ligt wel geheel binnen het bestemmingsvlak Wonen. Het bijgebouw is binnen het bestemmingsvlak Wonen geprojecteerd. Het perceel ligt in het buitengebied van Middelbeers, gemeente Oirschot, nabij de bossen die deel uitmaken van landgoed Baest.

Het bestemmingsplan laat als toegelaten inhoud van een woning een omvang toe van 750 m³. Zoals aangegeven voorziet het ingediende plan in de oprichting van een woning met een inhoud van circa 1300 m³. Vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan moet

toepassing worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) om te komen tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning.

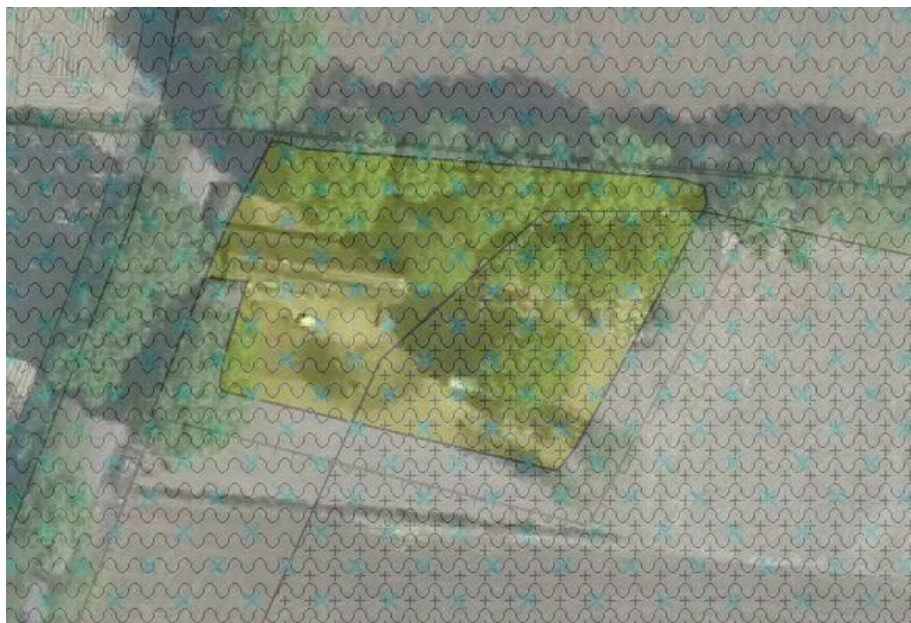
Belangrijke voorwaarde bij de instemming door het college om de woning uit te breiden is dat een kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden uitgevoerd. De hoogte van de te leveren kwaliteitsverbetering dient 100% te bedragen van de waardevermeerdering als gevolg van de uitbreiding van de woning voor zover die meer bedraagt dan 750 m³. De landschapsversterking moet worden gerealiseerd door een kwaliteitsverbetering in de omgeving en/of door storting in het gemeentelijk groenfonds.

1.2 Plangebied



Omgeving projectlocatie in groter verband (bron: Google Maps)

Op het perceel staat momenteel een vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerk. De bebouwing ligt binnen het bestemmingsvlak Wonen. Zie onderstaande uitsnede uit de verbeelding.



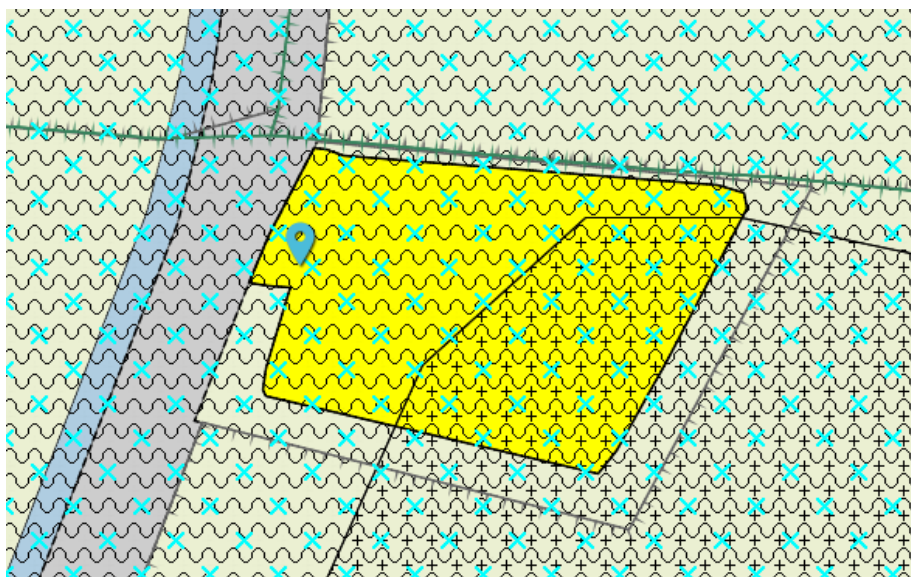
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met situering bestaande woning.

1.3 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel het mogelijk maken van de herbouw van de woning met een inhoud van circa 1300 m³ op de locatie Kattenbergseweg 4 te Middelbeers door afgifte van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure).

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Kattenbergseweg 4 is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herbouw. De relevante uitgangspunten van het geldende beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. De juridische planopzet wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. De procedure wordt beschreven in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

a) Omgeving

Het plangebied is in het buitengebied van de kern Middelbeers gelegen. De boerderij is gelegen tussen landbouwgronden en natuur. De Kattenbergseweg is als gevolg van het opheffen van de Kattenbergsebrug over het Wilheminakanaal zijn functie als doorgaande weg verloren.



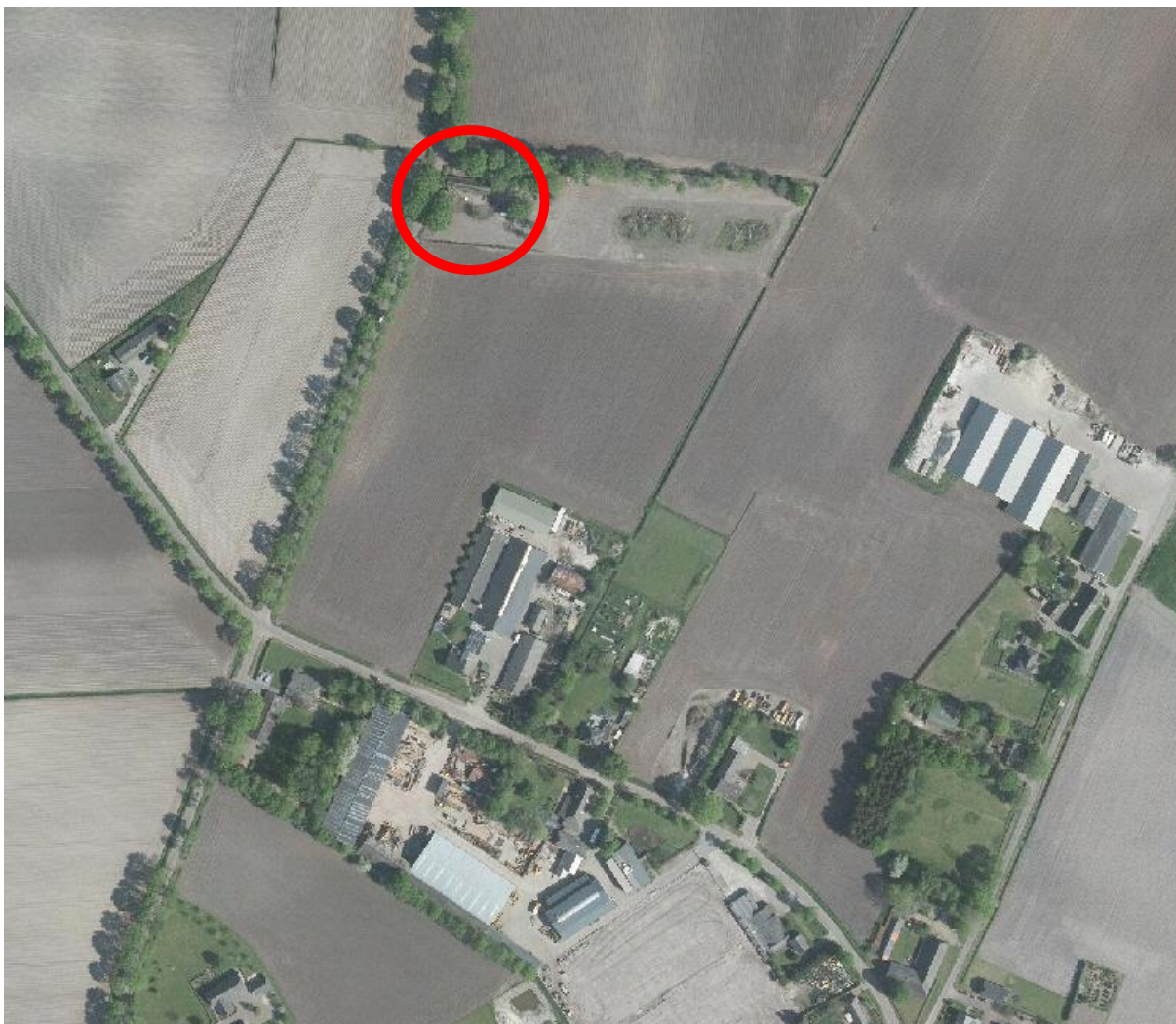
De huidige boerderij vanaf de Kattenbergseweg.

b) Plangebied

Ter plaatse van de projectlocatie is thans sprake van een boerderij die niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid en gebruikskwaliteit. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer gedetailleerd weergegeven.



Luchtfoto van de boerderij.



Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

a) Inleiding

Zoals al eerder aangegeven bestaat het project uit het slopen van de huidige woning en bijbehorende bouwwerken en de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw, waarbij de inhoud van de woning wordt vergroot tot ca 1300 m³. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van 106 m².

b) Benadering vanuit het landschap

De locatie ligt op de flanken van het landschap waar in de vorige eeuw de heideontginningen hebben plaatsgevonden. Van oorsprong had de directe omgeving van de planlocatie een meer kleinschaligere schaal en maat met een grotere afwisseling in beeld en gebruik van percelen. Maar ook hier heeft gaandeweg de vorige eeuw een opschaling van het landschap plaats gevonden door herverkaveling en bijbehorend gebruik. Grote ruimten, openheid en weidse zichten zijn, - als er geen mais groeit -, net als bij de pure heideontginningen kenmerken van dit landschap. Maar, veel ruimten zijn in dit deel van het buitengebied uiteindelijk duidelijk begrensd. In het noorden vooral door de bosrand van landgoed Baest en in het zuiden door de achterkanten van de bebouwde linten. Bomenrijen langs de wegen zorgen voor een compartimentering van het landschap. Maar op ooghoogte zijn deze compartimenten wel visueel gekoppeld.

De bomenrij langs de noordelijke perceelgrens is een relict van het 19e -eeuwse landschap. Hier liep destijds een oost-west route door velden en langs kleine boscomplexen.

De conclusie is dat, vanuit een historisch landschappelijk perspectief, enige ruimtelijke verdichting mogelijk moet zijn, mits:

- De koppeling van de grote landschappelijk eenheden niet wordt verstoord.
- Er op kavelniveau sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij het behoud van de bomenstructuur langs de noordelijke perceelgrens een wezenlijk onderdeel is.



c) Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouw van de woning dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. In de directe omgeving is geen bebouwing aanwezig. De bebouwing aan de Putstraat is van na 1940 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren).

De projectlocatie kan worden gezien als een entree naar het ten noorden van de projectlocatie gelegen landgoed Baest. Binnen de begrenzing van landgoed Baest is een drietal statige boerderijen aanwezig. De voorgestelde bebouwing op de projectlocatie heeft door de langgerekte vorm afgedekt met een zadeldak en bouwmassa eveneens de uitstraling van een “statige boerderij”.



Sfeerimpressie van de op te richten woning in het plangebied.

d) Welstand

In het advies van de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het volgende opgenomen.

“Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.”

Naast een vrijblijvend advies wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau.

Het advies is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

e) Landschappelijke inpassing

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Hiervoor wordt verwezen naar het “Landschapsplan Kattenbergseweg 4 Oost-, West- en Middelbeers d.d. 1 juli 2017” en de rapportage “Waarde kwaliteitsverbetering Kattenbergseweg 4”. Deze documenten zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van de erfinrichtingsschets kan geconcludeerd worden dat met name de huidige beplanting aan de randen van het voormalige agrarische perceel behouden blijven. Zo wordt de waardevolle bomenrij aan de noordzijde gehandhaafd. De tuin wordt afgeschermd door de aanwezige beukenhaag en wordt verder kwalitatief verbeterd.

Het achterste gedeelte van het perceel dat momenteel is gelegen op agrarische grond, krijgt een natuurinrichting bestaande uit een poel, een natuuroever, bloemrijk grasland, struik- en boomvormers en een kleinschalige boomgaard.

Door het plangebied in de nieuwe situatie een dergelijke groene uitstraling te geven past de voorgenomen ontwikkeling uitstekend in het landelijk gebied en wordt door de natuurontwikkeling aan de oostzijde van het perceel invulling gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

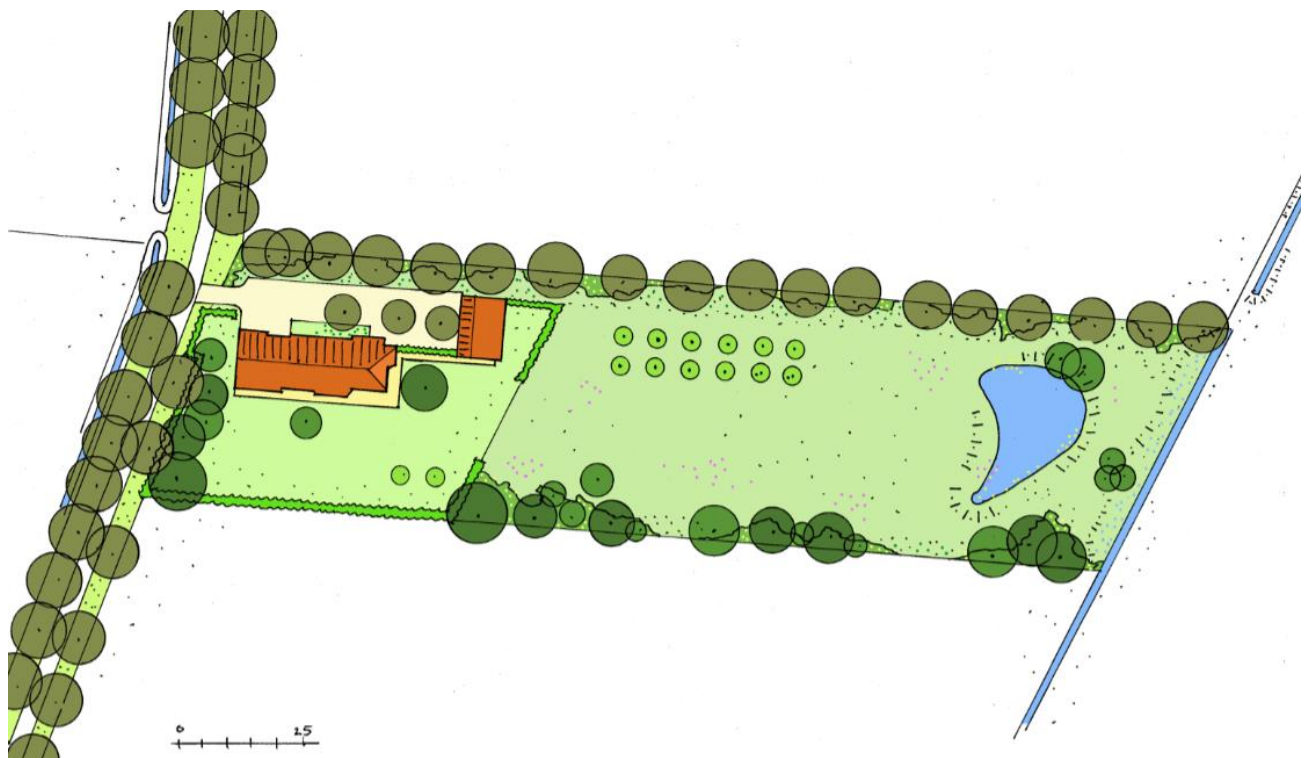
Uit het erfinrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:

1. Landschappelijke inpassing van de woning als basiskwaliteit.
2. Kwaliteitsverbetering van het landschap als “tegenprestatie” voor de toegelaten grotere inhoud van de woning.

Het gedetailleerde landschapsplan “Landschapsplan Kattenbergseweg 4 d.d. 1 juli 2017” is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Bij de opstelling van de plannen is rekening gehouden met de door gemeente Oirschot gehanteerde beleidskader zoals opgenomen in:

- Richtlijnen Beeldkwaliteit Landschappelijke Inpassing Gemeente Oirschot”;
- Uitvoeringskaart Stika;
- Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.



Kwaliteitsverbetering in het plangebied.

3. *Beleidskader*

Algemeen

Planologisch beschouwd is de bestemming Wonen al geregeld in het geldende bestemmingsplan. Er is een bestemmingsvlak Wonen en de regeling gaat er vanuit dat de woning wordt gebouwd op de fundering.

Ten opzichte hiervan vindt alleen een kwalitatieve verandering plaats waarbij:

- de woning in geringe mate oostwaarts wordt verplaatst, verder van de Kattenbergseweg;
- de inhoud wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie en ten opzichte van het volgens het geldende bestemmingsplan maximaal toegelaten volume van een woning.

Er is dus géén sprake van het toevoegen van een woning, er is sprake van herbouw van een bestaande woning. Daarmee kan er ook geen sprake zijn van toename van het aantal gehinderden. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het enkel noodzakelijk inzicht te verkrijgen in het mogelijk verslechteren van het woon- en leefklimaat en/of het beperken van gevestigde functies in de omgeving als gevolg van de herbouw.

In verband hiermede wordt in deze onderbouwing ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1 Provinciaal beleid

a) De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

b) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of in het provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog

actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze Verordening wordt hierna besproken.

c) Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. Deze is op 15 juli 2017 in werking getreden.

Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

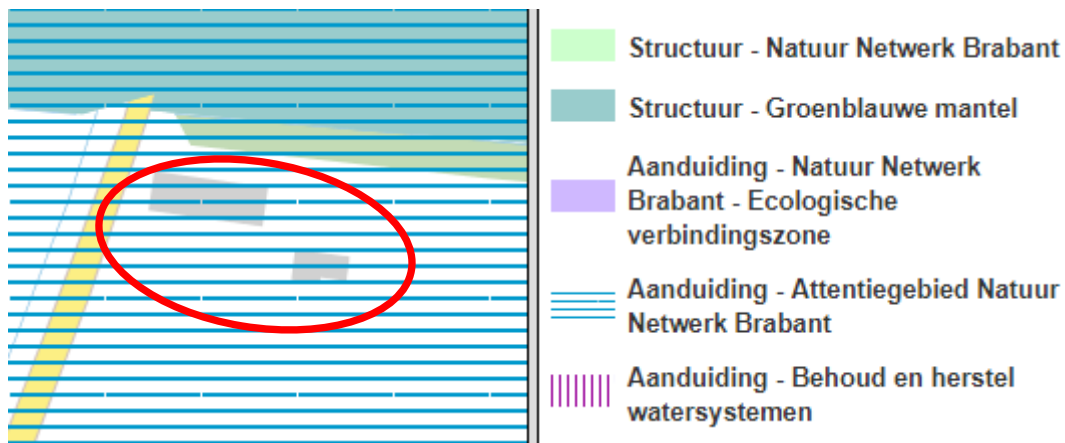
Aanduidingen in Verordening ruimte Noord-Brabant.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte.

Natuur en landschap

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot natuur en landschap.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Artikel 12 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van attentiegebieden Natuur Network Brabant. In deze attentiegebieden mogen geen activiteiten plaatsvinden die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben.

Artikel 12: Attentiegebied Natuur Network Brabant

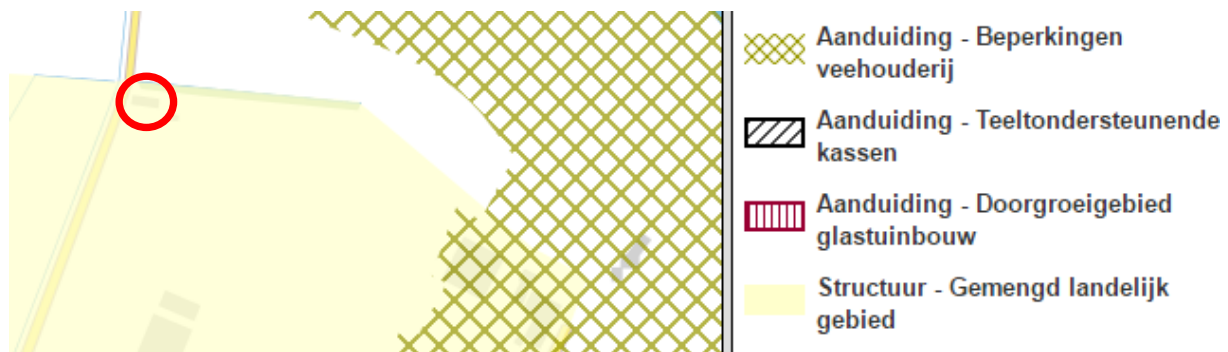
Artikel 12 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Network Brabant'. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

Artikel 12.1 Attentiegebied Natuur Network Brabant

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Network Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen Natuur Network Brabant.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:*
 - a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
 - b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
 - c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
 - d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van deregels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot agrarische ontwikkeling en windturbines.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie, zoals ter plaatse van het plangebied, impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder ander om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Artikel 7 van de Verordening ruimte bevat regels met betrekking tot de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie' en 'water' zijn niet van toepassing op de projectlocatie.

Wonen

In de Verordening Ruimte is onder artikel 7 (Gemengd landelijk gebied), lid 7 opgenomen dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, is toegestaan mits is verzekerd dat:

- de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Ruimtelijke kwaliteit

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is één van de speerpunten van het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid. Een belangrijk onderdeel van de verordening is dan ook hoofdstuk 2 dat enkele regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels geeft voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een verandering van het planologisch regime is vereist (artikel 1.72). Dit is hier het geval en de locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke

onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan genoemd uitgangspunt wordt voldaan. Artikel 3.2 is hier van toepassing.

Om te voldoen aan deze bepalingen heeft de gemeente Oirschot de beleidsnotitie “Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing gemeente Oirschot” vastgesteld. In een volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan en wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het provinciaal en gemeentelijk beleid in deze.

3.2 Gemeentelijk beleid

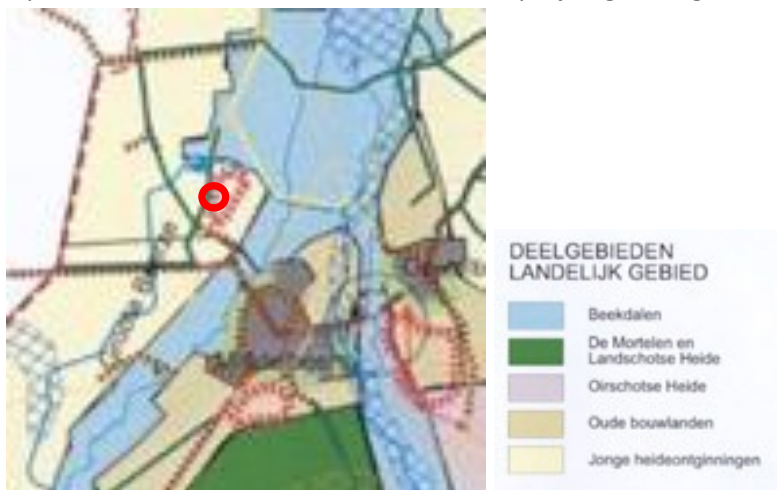
a) StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus vastgesteld.

In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de “Duurzame Ruimtelijke Structuur” (DRS) van Oirschot.

Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur

Op basis van de structurenkaart wordt het projectgebied gerekend tot “Jonge heideontginningen”.



Uitsnede structuurkaart landelijk gebied

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door hun relatieve openheid, grootschaligheid en rationele landbouwkundige inrichting. Het inzetten op het behoud van optimale agrarische productieomstandigheden resulteert in behoud van de kenmerkende openheid van het landschap.

Doorwerking projectlocatie.

Voor de locatie Kattenbergseweg 4 is planologisch beschouwd de bestemming Wonen al geregeld in het geldende bestemmingsplan. In de documenten van de Structuurvisie zijn voor deze zone geen specifieke en/of relevante voorwaarden opgenomen.

b) Toekomstvisie Oirschot 2030 (2011)

Oirschot kijkt deels naar de invloed van diverse ontwikkelingen in de regio Eindhoven, waartoe Oirschot behoort. Cruciaal hierin is de ontwikkeling van werkgelegenheid en de kracht van Eindhoven als onderwijsstad. Oirschot moet een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jonge gezinnen en

kenniswerkers die op Eindhoven zijn georiënteerd. Hierdoor is het van belang te voorzien in hun behoeften en eisen. Zoals voldoende (kwantitatief en kwalitatief) onderwijsaanbod, kinderopvang, een OV-verbinding met Eindhoven, et cetera. Oirschot wil meer onderdeel uitmaken van de ambitie Brainport 2020. Dit betekent dat Oirschot uit willen groeien tot een proeftuin van de meest geavanceerde technologische ontwikkelingen op het terrein van het nieuwe werken, bouwnijverheid (gekenmerkt door innovatie en duurzaamheid) en de bereikbaarheid van voorzieningen.

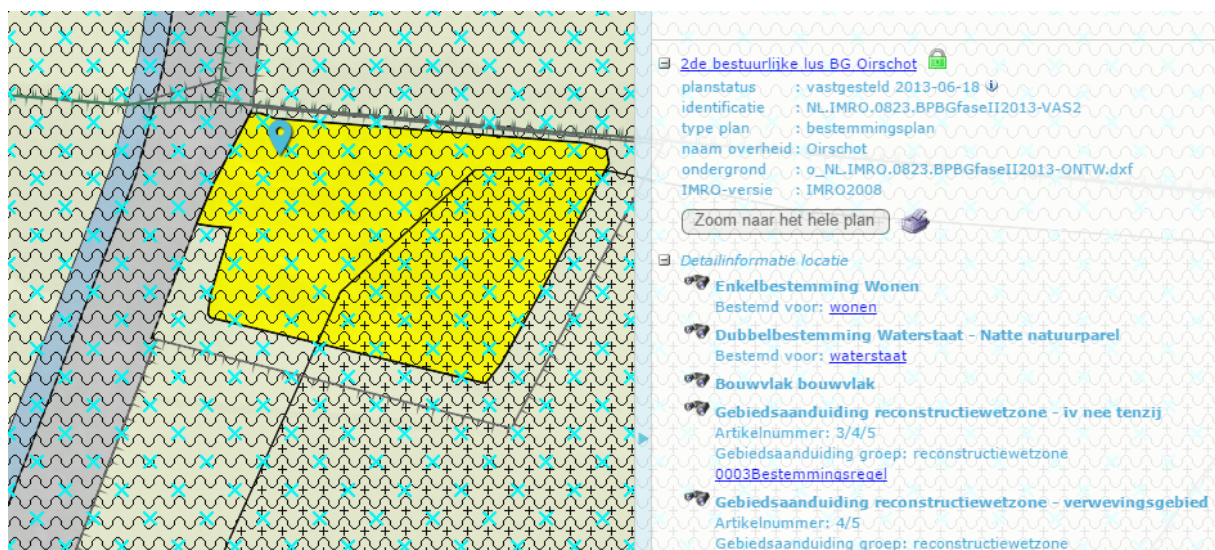
Doorwerking projectlocatie.

Niet van toepassing in relatie tot het voorliggende initiatief nu voor de locatie Kattenbergseweg 4 planologisch beschouwd de bestemming Wonen al is geregeld in het geldende bestemmingsplan.

c) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Kattenbergseweg te Middelbeers is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waterstaat – Natte natuurparel'.

Aan het plangebied zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



De in verband met de voorgenomen ontwikkeling relevante artikelen zijn onderstaand opgenomen.

Wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;

- f. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000 m³;
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 m.
- h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- i. In afwijking van het bepaalde onder d, e, f en g geldt ter plaatse van de (dubbel)bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' de maatvoering zoals opgenomen in artikel 27.

Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- f. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- g. In afwijking van het bepaalde onder f mag in geval van sloop maximaal 20% van de te slopen oppervlakte als extra oppervlakte worden teruggebouwd tot een maximale totale oppervlakte van 240 m² aan bijbehorende bouwwerken.
- h. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

Overkappingen:

- 1. De bouwhoogte van mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 2. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².

Herbouw buiten de bestaande fundering.

Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. dat algehele herbouw van een woning plaatsvindt buiten de bestaande funderingen onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
 - 2. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;

3. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
4. er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

Dat wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden blijkt uit de eerder omschreven paragrafen en de navolgende beschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten.

Voorwaarde voor afwijken toegelaten inhoud van woningen.

Het bestemmingsplan laat als toegelaten inhoud van een woning een omvang toe van 750 m³. Zoals aangegeven voorziet het ingediende plan in de oprichting van een woning met een inhoud van circa 1300 m³. Vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan moet toepassing worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) om te komen tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning. Belangrijke voorwaarde bij de instemming door het college om de woning uit te breiden is dat een kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden uitgevoerd. De hoogte van de te leveren kwaliteitsverbetering dient 100% te bedragen van de waardevermeerdering als gevolg van de uitbreiding van de woning voor zover die meer bedraagt dan 750 m³. De landschapsversterking moet worden gerealiseerd door een kwaliteitsverbetering in de omgeving en/of door storting in het gemeentelijk groenfonds.

De uitwerking hiervan is terug te vinden in het Landschapsplan Kattenbergseweg 4 Oost-, West- en Middelbeers d.d. 1 juli 2017.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

a) Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een

wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

b) Relevant beleid

Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 16: Keurkaart 'Keur 2015'

Het plangebied is gelegen in een 'Attentiegebied'. In het beheergebied van waterschap De Dommel liggen veel Natte natuurparels. Rondom deze Natte natuurparels ligt een beschermingszone van gemiddeld 500 meter en voor zover deze niet in keurbeschermingsgebied vallen, zijn deze gebieden in de keur aangewezen als attentiegebied. De attentiegebieden hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de Natte natuurparels door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. Voor de attentiegebieden wordt een aangepaste waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen zoals het toepassen van drainage mogen plaatsvinden, tenzij deze gericht zijn op het

verbeteren van de condities voor de natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Waterhuishoudkundige ingrepen mogen geen significant verdrogend effect hebben op een natte natuurplek. Onderhavig bouwplan maakt geen waterhuishoudkundige ingrepen mogelijk met een significant verdrogend effect. Te zijner tijd word aan het bestemmingsplangebied hiertoe de dubbelbestemming 'Attentiegebied NNB' toegekend, waarvoor in de regels van dat bestemmingsplan regels zijn opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.

Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

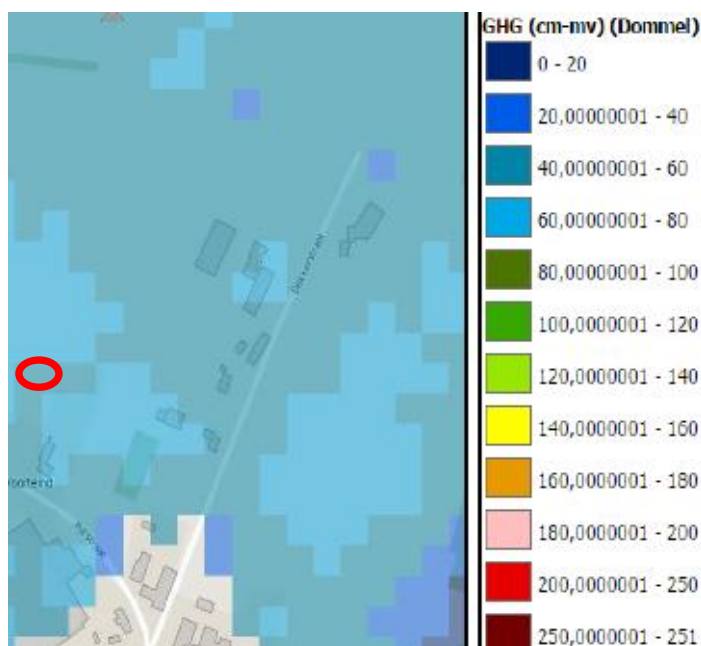
1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

c) Bodem en Grondwater

Ter hoogte van het plangebied is er sprake van een GHG van 60-80 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de GHG in de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: GHG ter hoogte van het plangebied

d) Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is er sprake van perceel met de bestemming Wonen. Met de uitbreiding van de woning is sprake van toename van een verhard oppervlak van circa 640 m²,

Deze toename bestaat uit:

1. 56 m² voor het hoofgebouw (216 m² – 160 m²);
2. 56 m² voor het bijgebouw (106 m² – 50 m²);
3. 440 m² verharding (Voorzijde woning, inrit tot aan open schuur);
4. 88 m² (achterzijde woning).

Oppervlaktewater

Er is in de bestaande situatie geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

In de aan te leggen natuurzone wordt een poel aangelegd. Deze poel zal maximaal 1,15 meter diep zijn.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het aanwezige rioolstelsel. Het hemelwater infiltreert in de bodem. Het perceel waarop de woning wordt ontwikkeld, heeft een omvang van circa 2900 m². De percelen bieden hiermee ondanks een vrij hoge GHG van 60 cm-mv ruimte voor infiltratie van het hemelwater. Het water kan afvloeien op de aangrenzende gronden en de nabij gelegen greppel.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het

beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een woning mogelijk. Als gevolg van de bouw van de woning wordt, zoals aangegeven, een nieuw verhard oppervlak van 640 m² verwacht. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Bij de onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een negatief effect op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Noord-Brabant.

Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend. Deze dubbelbestemming is afkomstig uit het herstel van zogenaamde TOP gebieden (N2000 gebieden en overige Natte Natuurparels) en is gericht op hydrologische belangen van bestaande verdroogde natte natuur zoals deze voorkomt in het Natuur Netwerk Brabant. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones en het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

e) Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Eerder in deze onderbouwing is ingegaan op de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Op grond hiervan wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Hiervan is sprake in onderhavige situatie.

f) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.).

Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dit betreft sinds 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De locatie ligt op enige afstand van een beschermd natuurgebied.

In onderhavig geval is geen sprake van een functiewijziging maar van herbouw van een bestaande woning. De geplande ontwikkeling heeft dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Wel zal er sloop van bebouwing plaatsvinden.

In verband hiermede is door BTL-advies een onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten.

De bevindingen van het uitgevoerde verkennende soortenbeschermingsonderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusies van het door BTL-advies uitgevoerde onderzoek:

Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling is aandacht vereist voor de volgende soortgroepen:

- Broedvogels: in het geval de voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode februari-augustus, bestaat er een kans dat een nest van een winterkoning, houtduif of een andere broedvogel wordt vernield/beschadigd en dat het verbodsartikel 3.1, lid 2 wordt overtreden;
- Steenmarter: door de voorgenomen werkzaamheden wordt de rust- en verblijfplaats van de steenmarter vernield/beschadigd en verbodsartikel 3.10, lid 1b overtreden. Door het aanvragen van een ontheffing dan wel het toepassen van een goedgekeurde gedragscode wordt voldaan aan de wet.

Voorts dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De ontwikkelaar, de bouwer en al het uitvoerend personeel zijn verantwoordelijk voor deze zorgplicht. Dit kan via een betrokken ecooloog, of via de uitvoerder wanneer deze voldoende kundig is.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

a) Archeologische waarden

• Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie

te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

- **Wet op de archeologische monumentenzorg**

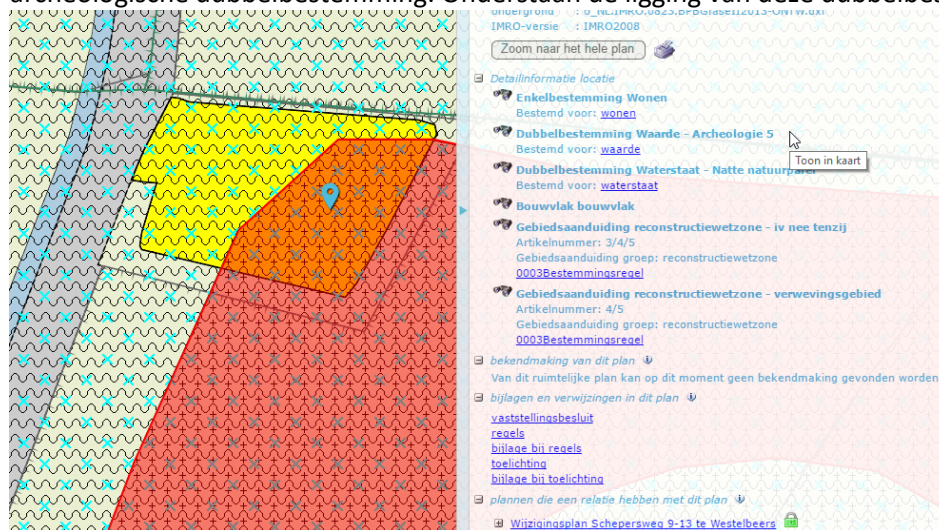
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

- **Regionaal archeologiebeleid**

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. Deze kaart is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) tot stand gekomen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatie-kaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

- **Archeologiebeleid gemeente Oirschot**

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. In het bestemmingsplan is voor het plangebied deels de dubbel-bestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Voor het overige gedeelte geldt géén archeologische dubbelbestemming. Onderstaand de ligging van deze dubbelbestemming.



Figuur 19: Ligging dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5'

Artikel 26 Waarde – Archeologie 5

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bij maximalisering van de bebouwingsmogelijkheden wordt de bebouwde oppervlakte van 2.500 m² niet overschreden. Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in de onderhavige situatie geen aanleiding.

b) Cultuurhistorie

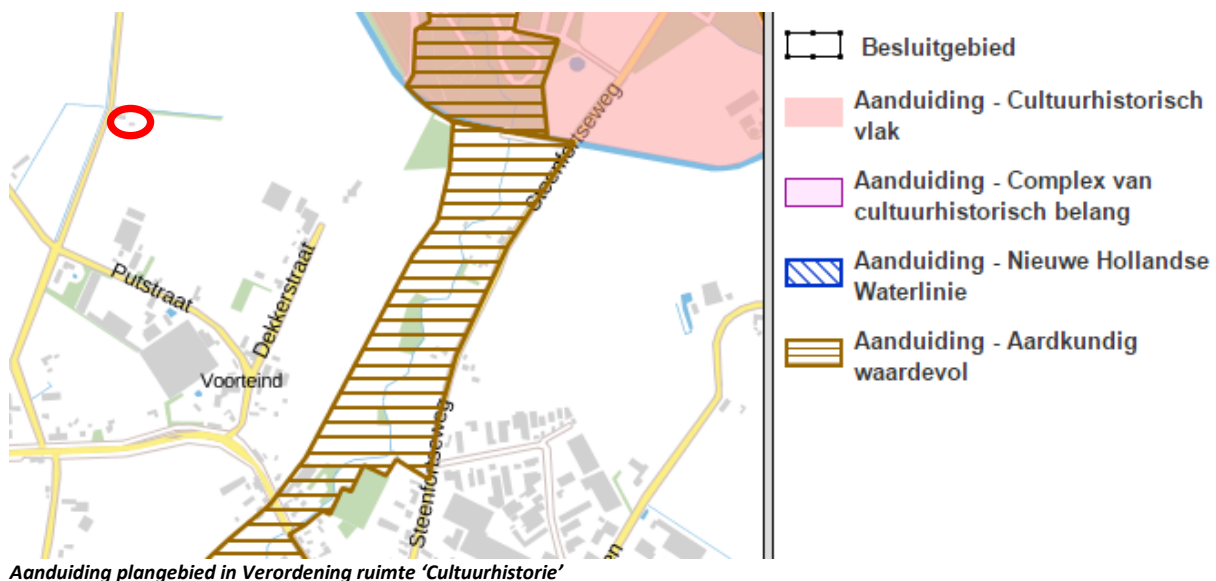
Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



Historische atlas ca 1930

In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft voorsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied cultuurhistorische waarden worden aangetast.



Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden kan de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en opgenomen worden in het bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

a) Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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 woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

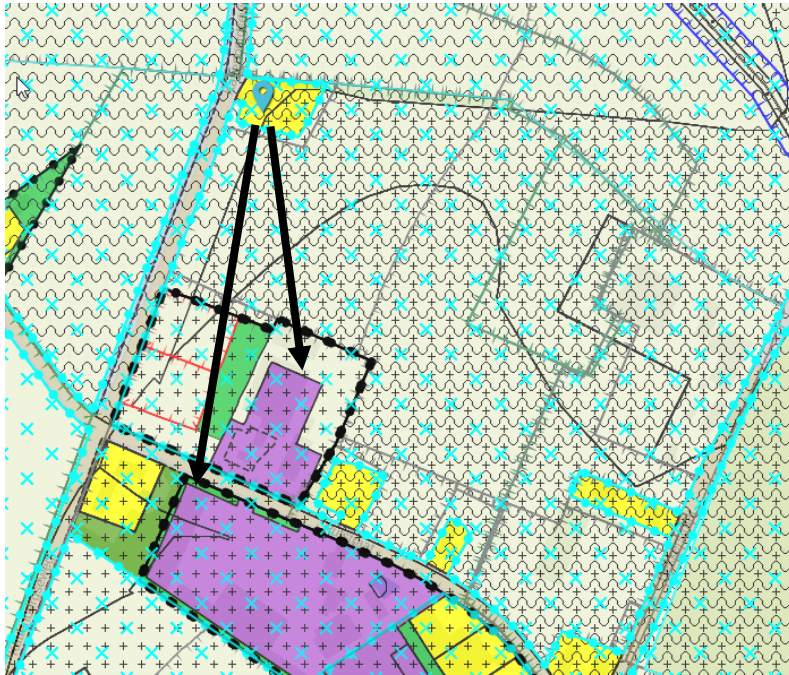
In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarisch bedrijven aanwezig, te weten Putstraat 9 en Putstraat 16. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009.

Aan Putstraat 9 is bedrijvigheid in de vorm van een aannemersbedrijf toegestaan. Een aannemersbedrijf zoals gevestigd aan de Putstraat 9 valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 3. Ten aanzien van dit bedrijf dient derhalve een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand van de projectlocatie tot Putstraat 9 bedraagt circa 270 meter.

Op de locatie Putstraat 16 is niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een kleinschalig grondverzetbedrijf met werkplaats mogelijk gemaakt. Ter plaatse zal sprake zijn van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 800 m². De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen daarmee in categorie

2 ($< 1.000 \text{ m}^2$) ten aanzien waarvan, op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', een afstand van 30 meter aangehouden dient te worden aangehouden.

De afstand van de projectlocatie tot de locatie Putstraat 16 bedraagt circa 185 m.



Afstand tussen de projectlocatie en Putstraat 16 bedraagt circa 185 m, tot Putstraat 9 is dit 270 m.

In de omgeving van het plangebied aan de Kattenbergseweg 4 is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

b) Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven 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). Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen voor de voorgrondbelasting:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m^3 ;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m^3 ;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m^3 ;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m^3 ;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m^3 .

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 10 oue/m^3 van toepassing.

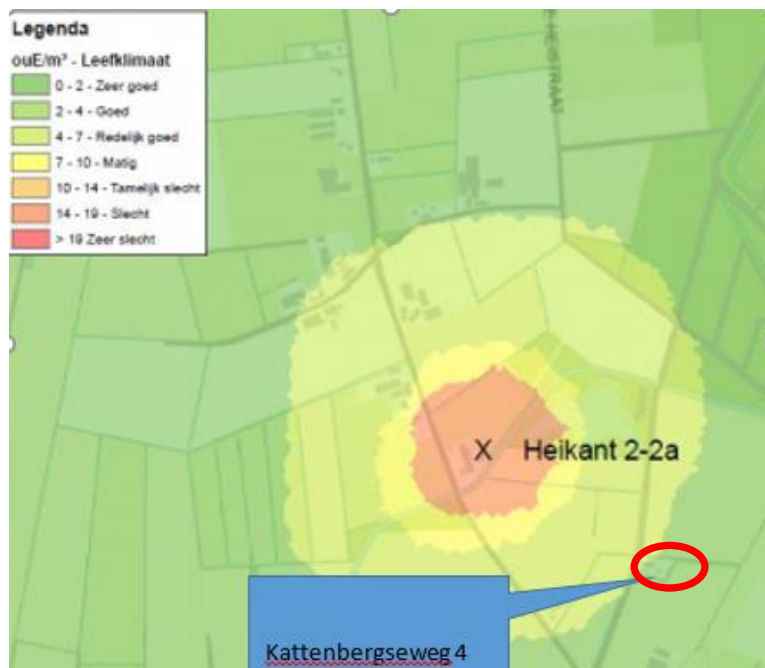
Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een **nieuwe** woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Voor de locatie Kattenbergseweg 4 is planologisch beschouwd de bestemming Wonen al geregeld in het geldende bestemmingsplan. Er is een bestemmingsvlak Wonen die de (her)bouw van een woning mogelijk maakt (op de bestaande fundering). De op te richten woning wordt gebouwd op een grotere afstand van de meest nabij gelegen veehouderij.

Voorgrondbelasting.

de locatie aan de Kattenbergseweg is gelegen in een redelijk goed woon- en leefklimaat. De nabij gelegen agrarische bedrijven kunnen als gevolg van de herbouw, niet in hun belangen worden geschaad. De te herbouwen woning wordt overigens enigszins verder oostwaarts gebouwd en komt daarmee nog iets verder van de veehouderij te liggen.

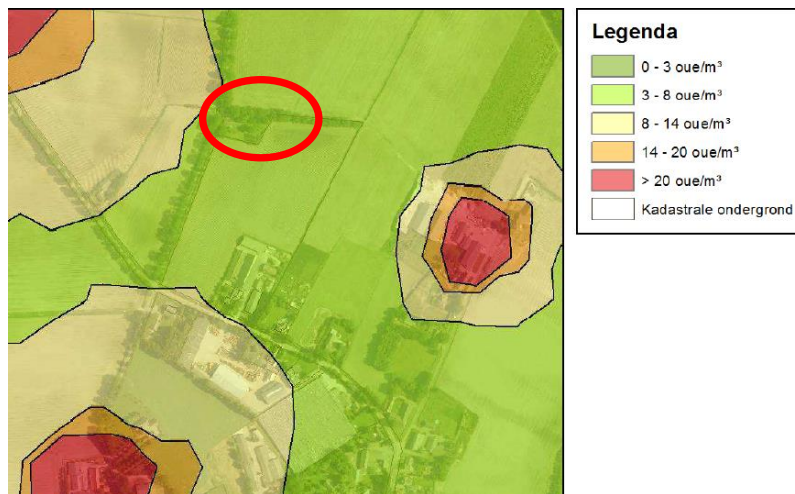


Voorgrondbelasting van Kattenbergseweg 4

Achtergrondbelasting.

Ter plaatse van de locatie Kattenbergseweg 4 is de achtergrondbelasting tussen de 3 oue/m³ en 8 oue/m³ gelegen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 3 - 8 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 5% - 10%.

Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 5% - 10% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. De uitbreiding is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.



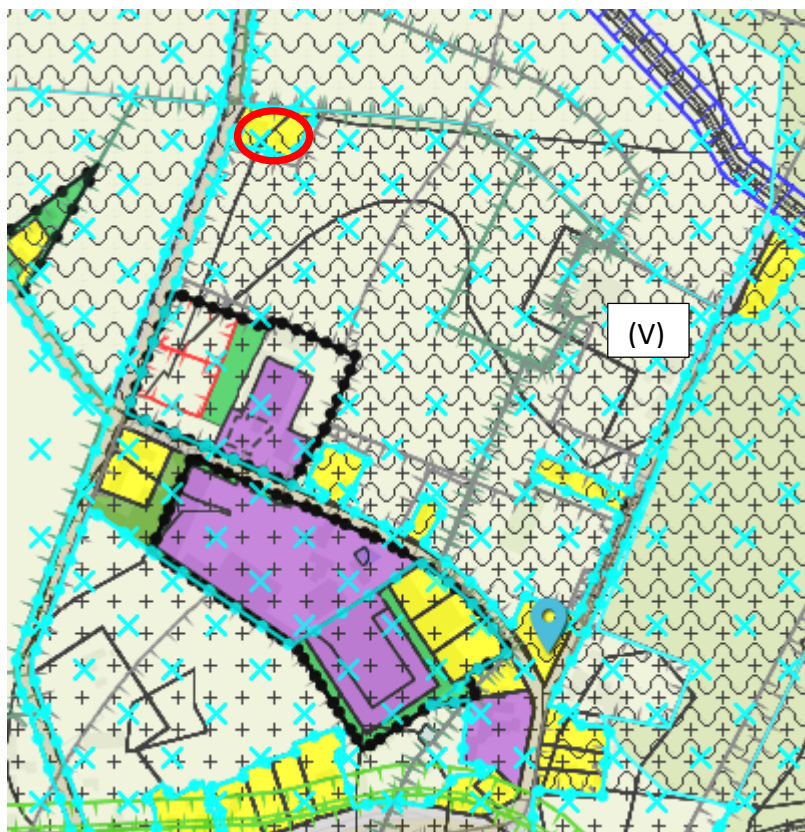
Belangenafweging.

Zoals aangegeven is voor de locatie Kattenbergseweg 4 planologisch beschouwd de bestemming Wonen al geregeld in het geldende bestemmingsplan. Er is een bestemmingsvlak Wonen die de (her)bouw van een woning mogelijk maakt (op de bestaande fundering).

Als gevolg van de beoogde herbouw, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

In de onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is, voor zover hier van belang, de bestaande veehouderij aangegeven (V). De perceelsvlakken met de gele kleur hebben de bestemming Wonen. Nabij de veehouderij zijn reeds burgerwoningen op een kortere afstand aanwezig dan de afstand tussen de veehouderij en de te herbouwen woning op de projectlocatie.

De beoogde herbouw heeft dan ook geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de aangeduide veehouderij tot gevolg dan de reeds bestaande beperkingen die andere geurgevoelige objecten al met zich brengen. De veehouderij in de omgeving van de projectlocatie wordt als gevolg van de beoogde herbouw niet in zijn belangen geschaad.



4.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Ook hier geldt dat planologisch beschouwd de bestemming Wonen al is geregeld in het geldende bestemmingsplan. Er is een bestemmingsvlak Wonen die de (her)bouw van een woning mogelijk maakt.

Er wordt in het plangebied geen functie toegevoegd, slechts de bestaande woning wordt herbouwd. Gelet op de aanwezige bestemming Wonen, kan volstaan worden met een standaard geluidwering van de gevel van 20 dB. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de woning hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en er zijn voor de gevels van de woning geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Het initiatief is hiermee op het gebied van geluid uitvoerbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via

het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de herbouw van de woning.

In verband met de herbouw is een bodemonderzoek uitgevoerd "Verkennd bodemonderzoek Kattenbergseweg 4 te Middelbeers" d.d. 23 juni 2017.

Op basis van de resultaten van het bedoelde onderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

Het aangehaalde bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.8 Externe veiligheid

a) Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

b) Bedrijven

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

c) Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt één op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

d) Beoordeling van de planlocatie

Externe veiligheid voor inrichtingen in de omgeving van de planlocatie

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid in de omgeving van de planlocatie.

Voor de bestemmingswijziging vormen externe veiligheidsaspecten vanuit inrichtingen geen belemmering. De dichtstbijzijnde gelegen locatie betreft opslag bij een woning op een afstand van circa 1600 meter tot de planlocatie op grondgebied van Hilvarenbeek (Diessen).



Risicokaart externe veiligheid voor inrichtingen in de omgeving van de planlocatie.

Externe veiligheid in het kader van transport

Er vindt binnen de gemeente Oirschot geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor plaats. In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen

en risicobronnen opgenomen. De Rijksweg A58 waarover wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevindt zich op circa 4.000 meter afstand van de projectlocatie en is daarmee ver van dit invloedsgebied gelegen. Hetzelfde geldt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal. De afstand tot de projectlocatie bedraagt circa 2.400 meter.

Ten noorden van de planlocatie, op een afstand van circa 300 meter, is een Pijpleiding Rotterdam Beek (PRB). geprojecteerd. De planlocatie is hiermee buiten het invloedsgebied van de buisleiding gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Risicokaart externe veiligheid in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant (Buisleiding).

5. *Juridische planbeschrijving*

De regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 blijven, nadat de omgevingsvergunning is verleend, van toepassing op de onderhavige locatie.

De vergunde situatie zal worden doorvertaald bij een volgende bestemmingsplanherziening.

6. *Uitvoerbaarheid.*

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken, voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure wordt geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder worden in de overeenkomst bepalingen opgenomen voor het veiligstellen van de vereiste landschappelijke inpassing.

Daarnaast wordt een overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de wet op grond waarvan eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven dat het met een projectafwijakingsbesluit een omgevingsvergunning wil afgeven. Het ontwerp van dit besluit wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Na de periode van terinzagelegging volgt dan het besluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning.

Eventuele zienswijzen die zijn ingediend, moeten in de besluitvorming worden meegenomen.

Belanghebbenden kunnen vervolgens direct tegen dit besluit in beroep bij de rechtbank.

6.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd met als doel om in een vroegtijdig stadium het ontwikkelingsplan te delen met de omgeving.

Op 31 oktober 2017 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden op Putstraat 9.

De buurtbewoners zijn uitgenodigd. Met uitzondering van 1 buurtbewoner waren alle genodigden aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is ingegaan op het doel van de omgevingsdialoog en is een uitgebreide toelichting gegeven op de plannen. Geconcludeerd is dat de buurt voldoende kennis heeft genomen van de plannen. Er is geen aanleiding voor aanpassing van de plannen.

Voor de uitnodiging, het verslag en de presentielijst wordt verwezen naar bijlage 6.

7. *Conclusies.*

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan voor de herbouw van de aanwezige woning een omgevingsvergunning - met projectafwijakingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1e lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) - worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.