



# Ruimtelijke onderbouwing woning Groot Loo Gemeente Hilvarenbeek



# Gemeente Hilvarenbeek

Ruimtelijke onderbouwing woning Groot Loo



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr. IBAN** NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                        | <b>2</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                            | 2         |
| 1.2. Ligging plangebied.....                    | 3         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....              | 4         |
| 1.4. Leeswijzer .....                           | 4         |
| <br>  |           |
| <b>2. GEBIEDSVISIE.....</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1. Bestaande situatie .....                   | 5         |
| 2.2. Toekomstige situatie .....                 | 6         |
| <br>  |           |
| <b>3. BELEIDSKADERS .....</b>                   | <b>7</b>  |
| 3.1. Nationaal beleid .....                     | 7         |
| 3.2. Provinciaal & regionale beleid.....        | 8         |
| 3.3. Gemeentelijk beleid .....                  | 9         |
| 3.3.1. Structuurvisie .....                     | 9         |
| 3.3.2. Gemeentelijk woonbeleid .....            | 10        |
| 3.3.3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....          | 10        |
| 3.3.4. Parkeerbeleidsplan 2015 - 2020.....      | 10        |
| 3.3.5. Conclusie .....                          | 10        |
| 3.4. Conclusie .....                            | 11        |
| <br>  |           |
| <b>4. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>12</b> |
| 4.1. Bodem .....                                | 12        |
| 4.2. Geluid .....                               | 13        |
| 4.3. Bedrijven en milieuzonering.....           | 13        |
| 4.4. Luchtkwaliteit .....                       | 13        |
| 4.5. Geur.....                                  | 13        |
| 4.6. Externe veiligheid .....                   | 14        |
| 4.7. Waterhuishouding.....                      | 14        |
| 4.8. Ecologie .....                             | 14        |
| 4.9. Archeologie & cultuurhistorie .....        | 14        |
| 4.10. Leidingen .....                           | 15        |
| 4.11. Vormvrije MER-beoordeling.....            | 15        |
| <br>  |           |
| <b>5. UITVOERBAARHEID.....</b>                  | <b>16</b> |
| 5.1. Economische uitvoerbaarheid.....           | 16        |
| 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....     | 16        |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Hilvarenbeek is het verzoek gedaan tot het realiseren van één vrijstaande woning op een gedeelte van het perceel Groot Loo 2A in Hilvarenbeek. Op het perceel is op dit moment het gebouw met parkeervoorziening van de voormalige kinderopvang Kleine Poppedijne aanwezig en buitenschoolse opvang Joepie. Het gebouw en de locatie zijn echter niet meer in gebruik, het gebouw staat leeg. Vandaar dat de eigenaar (Mikz kinderopvang) voornemens is te komen tot een herontwikkeling van deze locatie. Het bestaande gebouw wordt in gebruik genomen als onzelfstandige zorgwooneenheden voor autistische jongeren, waarbij de ruimte ter plaatse van de bestaande parkeervoorziening benut kan worden voor de realisatie van een vrijstaande woning. Deze ruimte is niet nodig in kader van de functieverandering van het gebouw en zou dan ook braak komen te liggen. De nieuwe woning is op het oostelijk deel van het perceel Groot Loo 2A geprojecteerd, op de hoek met het Jan Wolfspad. Het voor de woning gereserveerde bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 580 m<sup>2</sup>. Met dit plan wordt voorkomen dat het terrein leeg blijft staan c.q. braak komt te liggen, wat tevens op termijn effect kan hebben op de woonkwaliteit in de omgeving. Met de nieuwe invulling van het terrein is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De gemeente heeft zich in principe bereid verklaard tot planologische medewerking. Ten aanzien van de functiewijziging van het bestaande gebouw, geldt dat dit planologisch mogelijk gemaakt wordt via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° in samenhang met artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), oftewel de zogenaamde kruimelgevallenlijst. De realisatie van de vrijstaande woning ter plaatse van de parkeervoorziening is echter niet mogelijk volgens deze zogenaamde kruimelgevallenlijst. Vandaar dat ervoor gekozen is deze op te nemen in het bestemmingsplan Loosche Akkers II.

Met het oog op de voorgenomen planologische medewerking van de gemeente Hilvarenbeek aan de realisatie van de vrijstaande woning is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze 'ruimtelijke onderbouwing' wordt verwoord wat het plan voor de vrijstaande woning inhoudt, hoe dit zich verhoudt tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het past binnen de omgeving. Deze onderbouwing wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan Loosche Akkers II opgenomen.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Loosche Akkers aan de westzijde van de kern Hilvarenbeek. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Met rode belijningen is het plangebied van bestemmingsplan Loosche Akkers II weergegeven.



*Situering plangebied (locatie vrijstaande woning groen aangeduid)*

Onderstaand is de locatie van de vrijstaande woning op het perceel Groot Loo 2A aangeduid.

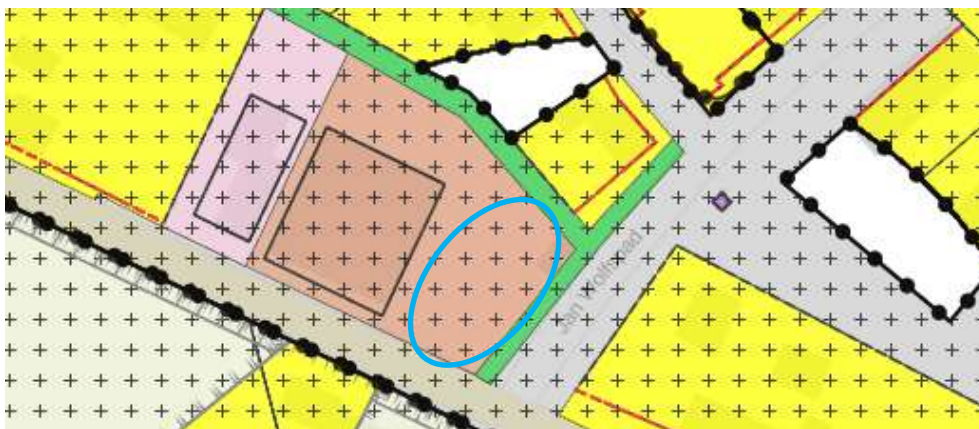


*Locatie nieuwe woning (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*



### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek', zoals op 22 oktober 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk. Voorts geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie hoog'. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met plangebied globaal aangeduid*

### 1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing betreft een motivering en verantwoording van het plan. De ruimtelijke onderbouwing kan globaal opgedeeld worden in drie delen.

#### **Inleiding en gebiedsvisie**

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

#### **Verantwoording**

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

#### **Uitvoerbaarheid**

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van het perceel Groot Loo 2A aan de zuidzijde van woonwijk Loosche Akkers in Hilvarenbeek. Loosche Akker is een planmatig ontwikkelde woonwijk. De wijk heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. In hoofdlijnen heeft het een concentrische opzet met enkele radialen. De geboogde woonstraten lopen van de Herlaerstraat tot aan Groot Loo. Deze laatste vormt de begrenzing van de woonwijk met het buitengebied. Groot Loo was een reeds bestaande straat met daaraan meerdere bebouwde erven/percelen. Binnen de karakteristiek van de lintstructuur zijn aanvullend aan de bestaande woonboerderijen woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd.



*Streetview Groot Loo in westelijke richting (boven) en zicht op locatie vrijstaande woning (onder)*

Door het vrijstaande karakter van de bebouwing aan de Groot Loo wordt een soepele overgang met het buitengebied verkregen. Bebouwing is overwegend kleinschalig van karakter. De vormgeving en architectuur is divers, passend binnen het beeld van een organisch gegroeide structuur.

De locatie Groot Loo 2A is gelegen op de hoek met het Jan Wolfspad. Op het perceel is een gebouw met buitenruimte voor maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de oostzijde van dit perceel is de parkeervoorziening gesitueerd. De locatie is niet meer in gebruik en staat leeg.

## 2.2. Toekomstige situatie

De vrijstaande woning is gepland ter plaatse van de bestaande parkeervoorziening. Door de omvang van circa 580 m<sup>2</sup> is de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen ter plaatse mogelijk. Een vrijstaande woning sluit in stedenbouwkundig opzicht goed aan bij de bestaande bebouwingsstructuur van zowel Groot Loo als het aangrenzende deel van Loosche Ackers. De rest van het perceel zal na afsplitsing van het bouwperceel voor de vrijstaande woning, worden ingezet voor de huisvesting van autistische jongeren in onzelfstandige woningen (bestaande gebouw) met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeergelegenheid.

De woning krijgt een ruim voorerf waarbij de voorgevel een oriëntatie krijgt op Groot Loo. Vanwege de maatvoering van het perceel zal de nokrichting van woning min of meer haaks op deze straat komen te liggen en daarmee evenwijdig aan het Jan Wolfspad. Op deze wijze wordt de hoeksituatie benadrukt en krijgt het Jan Wolfspad ook in de bebouwingstructuur een herkenbare aansluiting op Groot Loo. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 9 meter.



*Situatie nieuw bouwperceel*

De woning zal via Groot Loo worden ontsloten. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.



### 3. BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een verantwoording van het plan binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor nadere informatie omtrent het beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Loosche Akkers II waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

#### 3.1. Nationaal beleid

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoeft:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.” Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Deze onderbouwing maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan Loosche Akkers II. In deze onderbouwing wordt het initiatief tot de realisatie van 1 woning toegelicht. Op basis van de actuele jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. In het gehele plangebied Loosche Akkers II worden (inclusief deze woning) niet meer woningen planologisch mogelijk gemaakt dan reeds waren voorzien c.q. toegestaan, zie ook de toelichting van het bestemmingsplan Loosche Akkers II. Voor de woning geldt bovendien dat de regionale behoefte is afgestemd in het Regionale Agenda Wonen en daarmee aangetoond. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Er is ook voor het overige geen sprake

van een specifieke (beschermings)regeling voortkomend uit het nationale beleid. In het plangebied zijn dan ook geen nationale belangen in het geding.

### 3.2. Provinciaal & regionale beleid

Het plangebied van de nieuwe woning is in de themakaart 'Stedelijke ontwikkelingen' van de Verordening Ruimte opgenomen in 'bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied)'.



*Uitsnede themakaart Stedelijke ontwikkelingen*

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt tevens verwezen naar de hoofdstuk 2 en 4 van deze toelichting. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. De nieuwe woning op de hoek van Groot Loo met het Jan Wolfspad wordt ingepast in de lintstructuur van Groot Loo en vormt zo ruimtelijk een soepele overgang van de kern naar het buitengebied.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan dan ook worden gesteld dat dit bestemmingsplan onderdeel is van de bestaande woonwijk Loosche Akkers.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in het landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014. Daarmee voldoet dit plan aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren en inbreiden in bestaand bebouwd gebied, waarbij er kansen zijn voor kwaliteitsverbetering.

Samen met de gemeenten in de regio Hart van Brabant maakt Hilvarenbeek jaarlijks afspraken met de provincie Noord-Brabant over de woningbouw voor een voortschrijdende periode van 10 jaren. De laatste versie van die afspraken is vastgesteld

op 10 december 2015 en vastgelegd in de zgn. “Regionale Agenda Wonen 2016 – deel A”. Uitgangspunt voor de capaciteitsberekeningen vormt de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014”. De jaarlijkse bijstelling gebeurt aan de hand van de feitelijke ontwikkelingen binnen de gemeenten.

De opgave die in de tabel tot 2025 voor Hilvarenbeek opgenomen is, bedraagt 670 woningen. Dit is het aantal dat Hilvarenbeek mag en moet bouwen om aan de groeiende behoefte tegemoet te komen. Bij de tabel hoort de afspraak dat maximaal 100% van de opgave in harde bestemmingsplancapaciteit mag worden vastgelegd. ‘Harde plannen’ zijn vastgesteld of onherroepelijk. Op 1 januari 2015 heeft Hilvarenbeek een bouwcapaciteit van 472 woningen in harde bestemmingsplannen. Dat is 70% van de opgave. De realisatie van de woning past binnen de actuele prognose voor woningbouw voor de gemeente Hilvarenbeek. Bovendien geldt dat in het gehele plangebied Loosche Akkers II (inclusief deze woning) niet meer woningen planologisch mogelijk worden gemaakt dan reeds waren voorzien c.q. toegestaan. Hiermee sluit het plan aan op het regionaal woningbouwbeleid en wordt voldaan aan hetgeen in artikel 4.3 van de Verordening ruimte is gesteld.

Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie**

Met de realisatie van de woningbouw wordt een passende invulling gegeven aan de beleidslijn voor het woongebied dorps. In kader van dit plan zijn de volgende criteria daarbij van toepassing:

- De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt.
- Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie.

De woning sluit aan op de gestelde vormgevingseisen en wordt tevens aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van het omliggende gebied. De woning wordt gerealiseerd op het parkeerterrein van de leegstaande kinderopvang. De vrijstaande woning is passend binnen de lintstructuur van Groot Loo en vormt ruimtelijk een soepele overgang van de kern naar het buitengebied. De omliggende bestaande stedenbouwkundige structuur wordt zo in stand gehouden. Wat betreft het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de kwalitatieve kaders van het woningbouwbeleid.

Het plan past binnen het beleid uit de structuurvisie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het gebied specifieke ruimtelijke beleid en de programmatische kaders.

### **3.3.2. Gemeentelijk woonbeleid**

Het gemeentelijk woonbeleid omhelst de Woonvisie, het Actieplan Wonen 2013 en de Voortgangsnotitie Wonen 2015: Kiezen én Delen. Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt de realisatie van één vrijstaande woning op de hoek Groot Loo en het Jan Wolfspad, een passende ontwikkeling binnen de omgevingskarakteristiek. De realisatie van een enkele woning heeft geen invloed op het woningbouwprogramma. Bovendien maakt dit plan deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Loosche Akkers II. Bovendien geldt dat in het gehele plangebied Loosche Akkers II (inclusief deze woning) niet meer woningen planologisch mogelijk worden gemaakt dan reeds waren voorzien c.q. toegestaan. De realisatie van de vrijstaande woning is passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

### **3.3.3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Op 26 februari 2016 treedt de nota 'Ruimtelijke Kwaliteit' in werking. Vanaf dat moment is de daarvoor geldende Welstandsnota komen te vervallen. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de 'dorpse waarde' van Hilvarenbeek te bewaren en heeft daarvoor een cultuurhistoriekaart opgesteld. Daarop staan alle cultuurhistorische waarden en beeldbepalende panden in de gemeente. Daarnaast zijn beleidsregels voor 'Dorps Bouwen' vastgesteld. De informatie van de cultuurhistoriekaart en de beleidsregels zijn samengebracht in de nota 'Ruimtelijke Kwaliteit'. De nota gaat uit van drie niveaus van toetsing: kritisch, licht of geen toetsing. Het hele grondgebied van de gemeente is daarop ingedeeld.

In de nota is Groot Loo ingedeeld in de gebiedscategorie 'Planmatig ontworpen woongebieden, architectonisch samenhangende bebouwing (W1)'. Voor dergelijke gebieden geldt een lichte toetsing, gericht op het voorkomen van verrommeling. Per gebied worden in de nota de bijbehorende (gebieds)criteria weergegeven.

### **3.3.4. Parkeerbeleidsplan 2015 - 2020**

Het plan beoogt de realisatie van één vrijstaande woning. Parkeren hiervan zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan Loosche Akkers II is een algemene regel opgenomen met een verwijzing naar het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan om het benodigd aantal parkeerplaatsen juridisch te borgen. Het bestemmingsplan is hierdoor in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het Gemeentelijk verkeersplan en in het Parkeerbeleidsplan.

### **3.3.5. Conclusie**

Het plan is passend in het gemeentelijke beleid.

### **3.4. Conclusie**

Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. De woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik in de kern Hilvarenbeek.

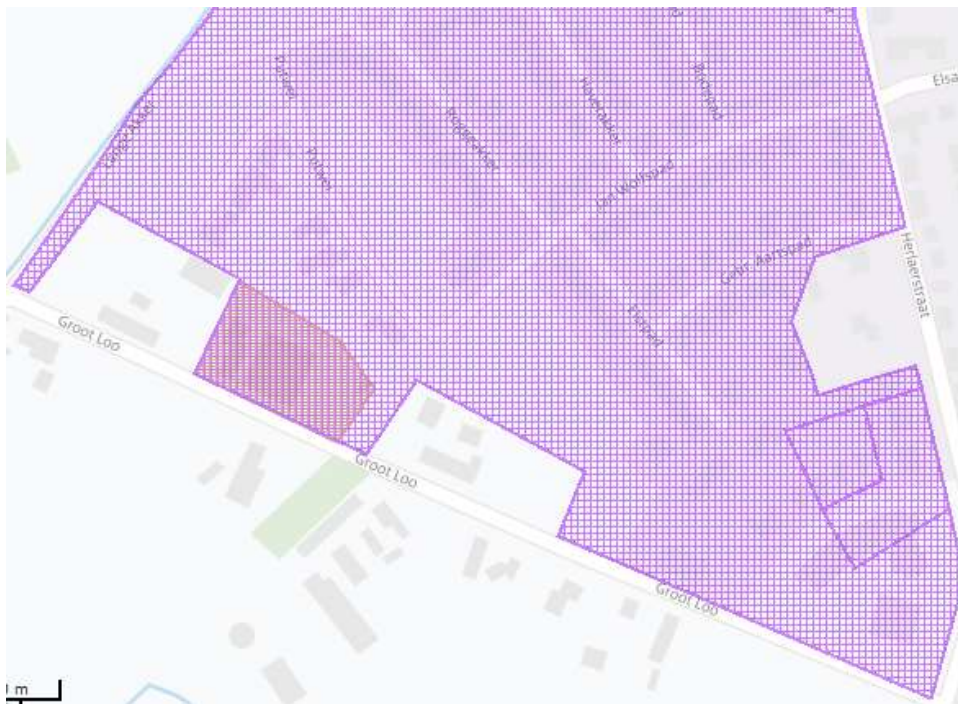


## 4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft een verantwoording van het plan binnen de geldende wet- en regelgeving. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Loosche Akkers II waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

### 4.1. Bodem

In het kader van het plan Loosche Akkers 2004-1 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt geconcludeerd dat zowel de boven als ondergrond niet is verontreinigd met de onderzochte parameters. Ten aanzien van het grondwater zijn de parameters voor chroom, koper, nikkel en zink plaatselijk licht verhoogd aangetoond. Deze gehalten geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. In het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.



Uitsnede bodemkaart (bron: bodemloket)

Op het kaartbeeld van het bodemloket is met paarse arcering aangegeven dat er onderzoek is uitgevoerd, maar geen noodzaak tot nader onderzoek of sanering. In de tussengelegen periode hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Langs Groot Loo is een tweetal percelen, waaronder tevens het plangebied voor de vrijstaande woning, waar tevens de arcering is opgenomen dat onderzoek is uitgevoerd en nader onderzoek noodzakelijk kan zijn (oranje-bruine arcering). Uit het rapport van Bodemloket blijkt echter dat de locatie (inmiddels) voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Verder nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.2. Geluid**

Met het oog op de herziening van het bestemmingsplan is door Econsultancy een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport d.d. 30 november 2015 (project HIL.WAA.AKO, rapportnummer 15053541). Uit het onderzoek is naar voren gekomen, dat er geen akoestische beperkingen gelden voor de actualisatie van de deelgebieden binnen het bestemmingsplan Loosche Akkers II. Nergens wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, dit geldt dan ook voor het plangebied van de vrijstaande woning. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.3. Bedrijven en milieuzonering**

Ter plaatse van de locatie van de beoogde vrijstaande woning geldt een maatschappelijke bestemming. De woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de parkeervoorziening. In het bestaande gebouw op het perceel was voorheen een kinderopvang gevestigd. Het gebouw staat op dit moment leeg. Kinderopvang valt volgens de VNG-publicatie onder categorie 2, afhankelijk van de gebiedstypering geldt hier in principe een richtafstand van 10 of 30 meter. Op dit moment wordt de locatie reeds omgeven door meerdere gevoelige functies die maatgevend zijn voor de mate van hinder. Dit plan geeft dan ook geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van eventuele maatschappelijke voorzieningen. Bovendien bestaan voor het leegstaande pad plannen om deze om te bouwen tot onzelfstandige zorgwooneenheden. Deze functiewijziging wordt planologisch mogelijk gemaakt via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° in samenhang met artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), oftewel de zogenaamde kruimelgevallenlijst. Hiervoor wordt dan ook een eigen procedure doorlopen.

De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit plan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat geen overlast bestaat door dit bestemmingsplan naar gevoelige objecten in de omgeving en er dus sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

Dit plan valt in de categorie 'Niet in betekende mate'. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.5. Geur**

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.6. Externe veiligheid**

In het noorden van de wijk Loosche Akkers loopt een ondergrondse brandstofleiding. De leiding volgt het tracé van de Lange Akker. De brandstofleiding ligt buiten het plangebied. In het bestemmingsplan 'Woonwijken en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek' is ter bescherming van de leiding en in verband met de externe veiligheid een dubbelbestemming met een breedte van 25 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen. Deze dubbelbestemming valt buiten het plangebied. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.7. Waterhuishouding**

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. Met de realisatie van de vrijstaande woning met tuin zal het verharde oppervlak in de toekomstige situatie dan ook gelijk blijven, maar naar verwachting zelfs afnemen. Dit betekent dat de realisatie van de woning volgens het stand-still principe kan plaatsvinden. Vanwege deze ontwikkeling is het niet noodzakelijk extra waterbergende voorzieningen te treffen. Bij de nadere uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning zal ten aanzien van de afvoer van het water rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde gemeentelijke voorwaarden. Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.8. Ecologie**

Het plangebied is niet gelegen in of de nabijheid van een beschermd gebied. Het plangebied betreft de parkeervoorziening van de voormalige kinderopvang op deze locatie. In het plangebied komen dan ook geen (zwaar) beschermde soorten voor. Vanwege het gebruik als parkeervoorziening en het kleinschalige karakter van het plan, heeft deze ook geen invloed op eventuele (zwaar) beschermde soorten in de omgeving. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

#### **4.9. Archeologie & cultuurhistorie**

##### Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Loosche Akkers 2004-1 is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De grond is naar aanleiding van deze onderzoeken vrijgegeven voor woningbouw.

##### Cultuurhistorie

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische patronen of monumenten. De bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk blijft behouden.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.10. Leidingen**

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

#### **4.11. Vormvrije MER-beoordeling**

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de realisatie van één vrijstaande woning op de hoek Groot Loo met het Jan Wolfspad. De woning is geprojecteerd ter plaatse van de parkeervoorziening van het voormalige kinderdagverblijf op Groot Loo 2b. De woning wordt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt als onderdeel van het bestemmingsplan Loosche Akkers II. Dit bestemmingsplan doorloopt de gangbare en wettelijk verplichte procedure, waaronder ook het vooroverleg met betrokken instanties en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de tervisielegging.