

bestemmingsplan
'St. Antonius van Padua'
gemeente Waalwijk

status: vastgesteld
datum: 5 maart 2015
projectnummer: 202690R.2002
adviseur: Bwe
NL.IMRO.0867.000BPWWGluckstraat-va01



Gemeente  **Waalwijk**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

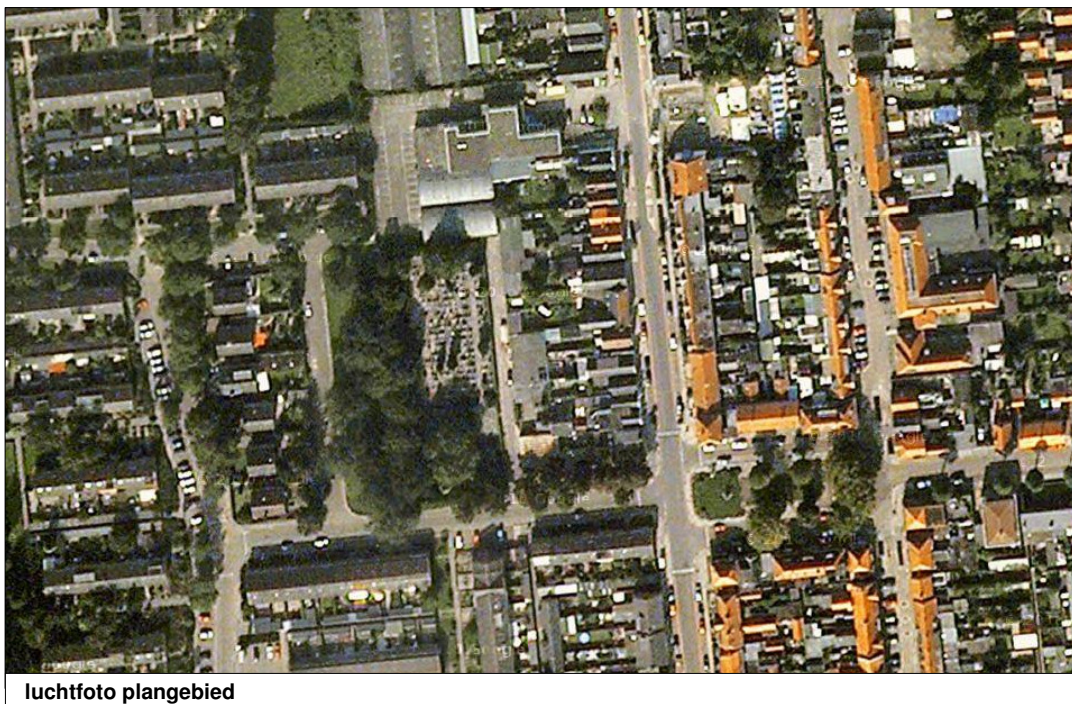
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Opzet, leeswijzer en proces	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Ruimtelijke structuur	4
2.2	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	6
3.1	Beleid gemeente	6
3.2	Beleid provincie	9
3.3	Beleid Rijk	12
4	Planologische aspecten	16
4.1	Stedenbouw en landschap	16
4.2	Volkshuisvesting	19
4.3	Beeldkwaliteit	19
4.4	Voorzieningen- en verzorgingsstructuur	19
4.5	Verkeer en mobiliteit	20
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	21
5	Milieu aspecten	23
5.1	Water	23
5.2	Natuur	28
5.3	Bedrijfshinder	29
5.4	Geluid	30
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Bodemkwaliteit	31
5.7	Externe Veiligheid	32
5.8	Technische infrastructuur	35
6	Juridische planbeschrijving	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Algemene toelichting verbeelding	36
6.3	Algemene toelichting regels	37
6.4	Toelichting bestemmingen	41

7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.3	Conclusie	43
8	Procedure	44
8.1	De te volgen procedure	44
8.2	Kennisgeving voorbereiding	44
8.3	Wettelijk vooroverleg	44
8.4	Inspraak	45
8.5	Vaststelling	45

Bijlagen

Bijlage 1:	Flora- en Faunaonderzoek St. Antonius (Brouwers Groenaannemers, kenmerk WW12-Koo1, 15 februari 2012)
Bijlage 2:	Actualisatie Flora- en Faunaonderzoek St. Antonius) (Brouwers Groenaannemers, kenmerk 14/1331k, 2 december 2014)
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Plangebied Padua te Waalwijk (Tritium Advies bv, projectnr. 12-3/114/RV versie 5, 4 februari 2014 2014)
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek, voormalige begraafplaats Richard Wagnerstraat (ong.) te Waalwijk (Verhoeven milieutechniek, projectnummer B12.5007, 7 augustus 2012))
Bijlage 5:	Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe bv te Waalwijk (Tebodin Netherlands bv, documentnr. 331212111, 13 februari 2012)
Bijlage 6:	Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Padua
Bijlage 7:	Wateradvies waterschap
Bijlage 8:	Exploitatieoverzicht (vastgesteld via raadsbesluit d.d. 5 maart 2015)
Bijlage 9:	Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg



luchtfoto plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

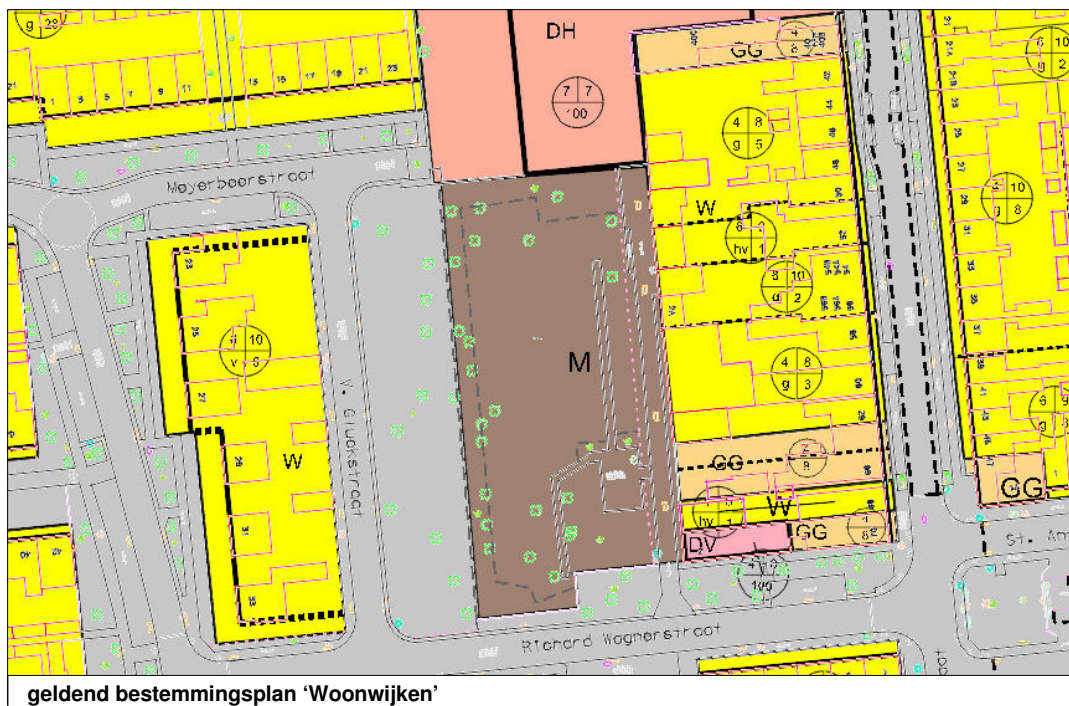
De gemeente Waalwijk is voornemens om medewerking te verlenen aan de bouw van 14 grondgebonden woningen op de voormalige begraafplaats Sint Antonius van Padua. Na een uitgebreid communicatietraject met nabestaanden en de buurt is de begraafplaats in 2012 geruimd. Gezien de ligging in een woonwijk aan een groenplantsoen is de realisatie van woningen ter plaatse een logische keuze. Het betreft de bouw van woningen in twee bouwlagen met kap.

De locatie heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Op basis van deze bestemming mogen ter plaatse van de voormalige begraafplaats geen woningen gebouwd worden. Ten behoeve van dit planvoornemen moet het vigerende bestemmingsplan derhalve herzien worden, zodat de bouw van de beoogde woningen planologisch en juridisch mogelijk wordt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in de bebouwde kom van de stad Waalwijk en maakt onderdeel uit van de woonwijk Zanddonk. De locatie is ten zuidoosten van het centrum van Waalwijk gesitueerd op relatief korte afstand. Het plangebied zelf wordt begrensd door de Richard Wagnerstraat, Von Gluckstraat, Meijerbeerstraat en de achtertuinen van de woningen aan de Sint Antoniusstraat.

Het planvoornemen heeft betrekking op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Waalwijk, sectie E, nummer 4434.



1.3 Doel

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen aan de Von Gluckstraat ter plaatse van de voormalige begraafplaats St Antonius van Padua te Waalwijk.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken', dat door de raad is vastgesteld op 23 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 26 september 2006. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 24 november 2006.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, tuinen/erven/terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen/straten/voet- en fietspaden alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde. Onder maatschappelijke voorzieningen worden op grond van het vigerende bestemmingsplan sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van onderwijs verstaan.

In het artikel behorende bij de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' is wonen expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van de 14 grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige begraafplaats mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de be-

stemming gewijzigd naar 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt op de verbeelding een bouwvlak aangegeven met een bijbehorende matrix met de toegestane maatvoering.

1.5 Opzet, leeswijzer en proces

Het bestemmingsplan bevat drie onderdelen: een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridisch regeling. In de planregels worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld.

In de toelichting wordt het planvoornemen, de bouw van 14 grondgebonden woningen, ruimtelijk onderbouwd en verantwoord. De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, zowel ruimtelijk als functioneel. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. In hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen op basis van planologische aspecten omschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten en overige onderzoeken aan bod. In de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de (juridische) planbeschrijving, de uitvoerbaarheid en de procedure toegelicht.

Na opstelling van het bestemmingplan doorloopt het bestemmingsplan de fasen van voorontwerp (overleg en inspraak), ontwerp (publicatie en ter inzage legging), vaststelling (raad) en onherroepelijk (in werking treding).



won. Mendelsohnstraat



won. Richard Wagnerstraat



won. St. Antoniusstraat



groenplantsoen Van Gluckstraat

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Waalwijk is gelegen in de regio Groot-Langstraat langs de weg van Geertruidenberg naar 's-Hertogenbosch. De gemeente Waalwijk bestaat naast de stad Waalwijk uit de dorpen Waspik en Sprang- Capelle. Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Zanddonk.

De wijk dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw, met uitzondering van de bebouwing langs de Sint Antoniusstraat. De structuur van de wijk wordt gekenmerkt door zijn hiërarchische structuur bestaande uit gebiedsontsluitingswegen met daaraan een aantal woonlobben gesitueerd. De bebouwing in deze woonlobben bestaat overwegend uit geschakelde woningen in 2 bouwlagen met kap. Incidenteel komen vrijstaande woningen voor zoals aan de Mendelsohnstraat. Centraal tussen de woonlobben is een wijkpark gesitueerd. Verder komt incidenteel groen tussen de woonbebouwing voor in de vorm van groenplantsoenen zoals aan de Von Gluckstraat. De randen van de wijk zijn, langs de Mozartlaan, Bachlaan en Burgemeester van Klokkenstraat, eveneens groen. Hierdoor is de wijk naar binnen gekeerd. Een uitzondering hierop vormt de oude lintbebouwing langs de Sint Antoniusstraat. Deze bebouwing aan de Sint Antoniusstraat heeft een historische uitstraling en bestaat eveneens uit overwegend woonbebouwing. Deze bebouwing laat een wisselend beeld zien qua verschijningsvorm/architectuur, perceelsbreedte, goothoogte en nokrichting.

Ten noorden van het plangebied is de bebouwing van de supermarkt gesloopt. In 2008 is middels een procedure ex. artikel 19 lid 1 (oude) Wro vrijstelling verleend voor woningbouw. De Haydynstraat wordt daarbij verbonden met de Meyerbeerstraat. De uitvoering van dit project moet nog starten.



kapsalon



computerwinkel



chineesrestaurant



kapsalon

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend grondgebonden woningen. Tussen de bebouwing aan de Sint Antoniusstraat zijn een aantal functies gevestigd. Het betreft een kapsalon grenzend aan de zuidzijde van de voormalige begraafplaats, een computerwinkel, een chineesrestaurant en nog een kapsalon. Verder zijn aan de overzijde van de computerwinkel, aan het Sint Antoniusplein, nog een boekhandel en een cateringsbedrijf gelegen. De voorheen aanwezige supermarkt is inmiddels gesloopt.

Meer in noordelijke richting zijn aan de Sint Antoniusstraat nog meerdere winkels gelegen. Verder is het centrum van Waalwijk gelegen op relatief korte afstand, ongeveer 1,5 kilometer.

Het plangebied zelf was voorheen in gebruik als begraafplaats. De graven zijn inmiddels geruimd.

3 Beleidskader

3.1 Beleid gemeente

3.1.1 Woonvisie 2010 - 2019 (woonlasten en lusten)

Op 2 juli 2009 heeft de raad van de gemeente Waalwijk haar woonvisie 'woonlasten en lusten' voor de periode 2010 – 2019 vastgesteld. Deze visie is een actualisering van de Visie op Wonen 2005-2010 en bevat de volgende kernpunten:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter). Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Soms is behoud van een uitgesproken groen en rustig karakter cruciaal. Dit is een uitwerking van de structuurvisie. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan het uitgangspunt van een geringe verdichting. Er zijn woningen gepland, passend in de bestaande woonomgeving: 14 grondgebonden eengezins koopwoningen. De locatie (voorheen in gebruik als begraafplaats) is inmiddels al weer ruim twee jaar in gebruik als groenvoorziening. Destijds is hiervoor gekozen in afwachting van de realisatie van een woonbestemming.

- Wijken en kernen met een eigen karakter: de woonwensen zijn divers en er zijn in de bestaande wijken kansen om alternatieven te bieden naast landgoed Driessen.

De geplande nieuwbouw op deze inbreidingslocatie is op de woningmarkt een alternatief voor nieuwbouw in de uitbreidingslocatie Landgoed Driessen. De bestaande wijk kent een relatief hoog percentage huurwoningen (41%), de geplande 14 koopwoningen vormen hierop een welkome aanvulling.

- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, leefbare buurten in een prettige woonomgeving en duurzaamheid.

Door onderhavig bouwplan te realiseren wordt de locatie van de voormalige begraafplaats hergebruikt voor woondoeleinden. Deze nieuwbouw in het minder dure koopsegment wordt gezien als een uitstekende aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk. Met name zijn de woningen financieel gezien, eventueel met gebruikmaking van een starterslening, bereikbaar voor starters en mensen met een lager inkomen of een middeninkomen. Hiermee wordt zowel fysiek (nieuwbouw) als ook qua bewoning 'verjonging' in de wijk gerealiseerd. Ook de variatie en keuzevrijheid qua woonmilieu wordt met de realisatie van het bouwplan gerealiseerd.

- Visie op woningbouw in Zanddonk: Zanddonk is een ruim opgezette, groene, echte gezinswijk, gebouwd vanaf de jaren zeventig. Er zijn niet veel locaties die de mogelijkheid bieden tot inbreiding.

Gelet op bovenstaande is de mogelijkheid tot inbreiding op deze locatie een goede ontwikkeling.

3.1.2 Bomennota en groenstructuurplan

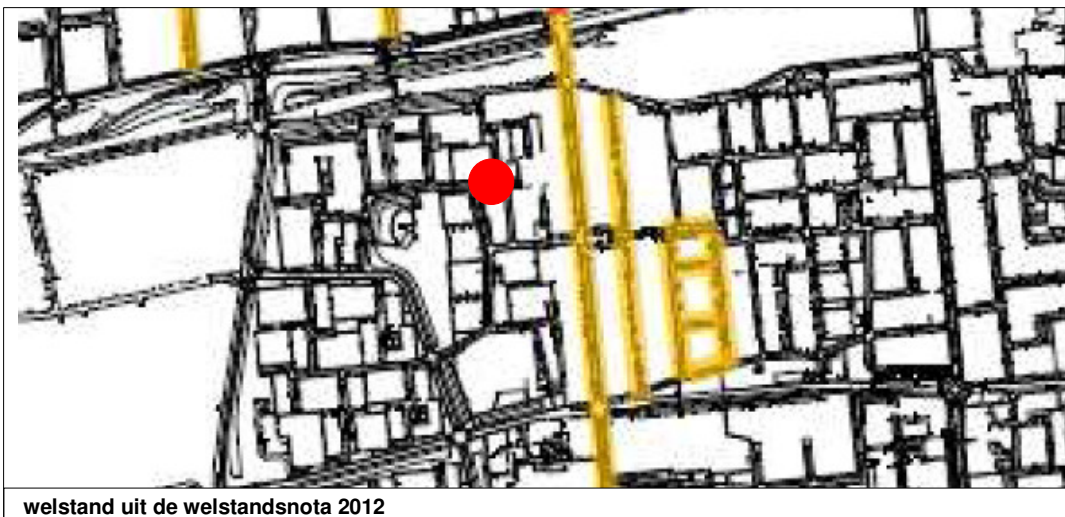
Bomen en groen zijn van belang voor de visuele accentuering en ondersteuning van een locatie, maar kunnen tevens zorgen voor afscherming en begrenzing. In de gemeente Waalwijk zijn boom- en groenstructuren aangewezen die zijn beschermd. In de Bomennota (vastgesteld januari 1999) is beleid geformuleerd met betrekking tot de bestaande- en toekomstige boomstructuur van de kernen in Waalwijk. Voor het groen is daarnaast op 6 september 2007 een groenstructuurplan vastgesteld. In het groenstructuurplan is het groene raamwerk (boom- en groenstructuren) in en buiten de bebouwde kom gedefinieerd. Hiaten en knelpunten in de structuur zijn beschreven en worden in een groenuitvoeringsplan naar prioriteit ingedeeld.

Structuurbepalende boom- en groen- en waterelementen hebben in het bestemmingsplan een passende bescherming in de vorm van een groen- of waterbestemming. In onderhavige situatie is dit van toepassing op het groenplantsoen aan de Von Gluckstraat. Getracht wordt om zoveel mogelijk van de bestaande bomen hier te handhaven. Bij de ruiming van de begraafplaats was het echter onvermijdelijk om diverse bomen te rooien. Ook zijn in de afgelopen jaren enkele bomen gekapt in verband met de iepenziekte. Hiervoor is telkens een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend.

In het gebied zijn op dit moment nog 7 bomen aanwezig, waarvan de conditie wisselend is. De meeste bomen hebben een goede toekomstverwachting, één boom heeft een slechte conditie. De afgelopen jaren zijn er enkele iepen afgestorven door de iepenziekte. Er zijn nu nog 2 iepen aanwezig. De gemeente heeft op dit moment geen redenen om bomen te kappen, maar niet uitgesloten kan worden dat in de toekomst enkele bomen afsterven.

De gemeente wil hier een meer parkachtige sfeer creëren. Het vertrekpunt is hierbij om alle huidige bomen (grote soorten) te behouden, en deze aan te vullen met een aantal minder grote boomsoorten (eindhoogte volwassen boom ca. 12 meter) met een opvallende bloei en/of herfstkleur. En enkele groepen opgaande heesters (enkele meters hoog als ze volwassen zijn). Hierdoor ontstaat meer afscherming, zonder dat een volledig aaneengesloten groene wand ontstaat.

Tezamen met de bestaande bomen ontstaat er een scherm met een geleding: grote boomsoorten (tot wel 20 meter hoogte), met deels een zeer hoog beginnende kroon (de iepen, kroon begint pas op ca. 10 meter hoogte), grote boomsoorten met een lager beginnende kroon (de haagbeuken die niet zijn opgekroond), minder grote boomsoorten (de nieuw aan te planten bomen met een eindhoogte volwassen boom ca. 12 meter) en opgaande heesters. Hierdoor ontstaat er een grote mate van privacy, vanaf de nieuwbouw naar de bestaande woningen, en andersom.



Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er één boom aanwezig is met een slechte conditie. Dat is de haagbeuk met de kleine kroon ca. halverwege de groenstrook (4), die het dichtst bij de toekomstige nieuwbouw staat. In principe kan deze boom blijven staan, maar de kans is aanwezig dat deze vanwege zijn conditie binnen enkele jaren afsterft en moet worden gekapt. Aangezien deze boom achter een andere, grote boom staan, betekent kap niet dat de afschermende werking van de groenstrook beperkt wordt. Omdat de afstand tussen deze boom en de geplande nieuwbouw beperkt is, is het niet raadzaam om een boom terug te planten, mocht deze beuk afsterven.

3.1.3 Welstandsnota 2012

De gemeente Waalwijk streeft naar deregulering en lastenverlichting voor de inwoners van Waalwijk. In de Welstandsnota 2012 (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2013) is het aantal beschermde gebieden (bepalende linten, straten en wegen) daarom teruggebracht. Voor de overige gebieden geldt een laag welstandsaanzien. Plannen groter dan een half woonhuis in deze gebieden worden wel getoetst, maar minder uitgebreid. Bouwen aan de achterzijde van bouwwerken is welstandsvrij.

In de Welstandsnota 2012 is aan het plangebied een laag welstandsaanzien toegekend. Het planvoornemen is begin november 2013 informeel besproken met de Ruimtelijk Kwaliteitscommissie. De commissie heeft daarbij ingestemd met de hoofdopzet van het plan.



Legenda			
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		
	Groenblauwe mantel		
	Waterbergingsgebied		
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied		
	Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied		
	Hoogstedelijke zone		
		bestaand	in studie
	Stedelijk knooppunt		
	Goederenknooppunt		
	Zoekgebied verstedelijking		
	Kernen in het landelijk gebied		
	Agrofood-cluster West-Brabant		
	Logistiek Park Moerdijk		
	Regionaal bedrijventerrein		
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied		
	Bos en heide		

Infrastructuur		bestaand	in studie	af te waarden
Wegenet	Hoofdweg			
	Onderliggende weg			
Spoorwet	Hogesnelheidslijn			
	OV-netwerk Brabantstad			
	OV-netwerk HOV regionaal			
	Intercitystation			
	Station			
	Overig spoor			
	Goederen spoor			
	Vaarwegenet	Vaarweg		
Luchthavens	Knooppunt Eindhoven Airport			
	Luchthaven			
Buisleidingenwet	Buisleiding			
Plangrens				
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (binnen en buiten de provincie)				

N

Legenda structuurvisie ruimtelijke ordening

3.2 Beleid provincie

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele

uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

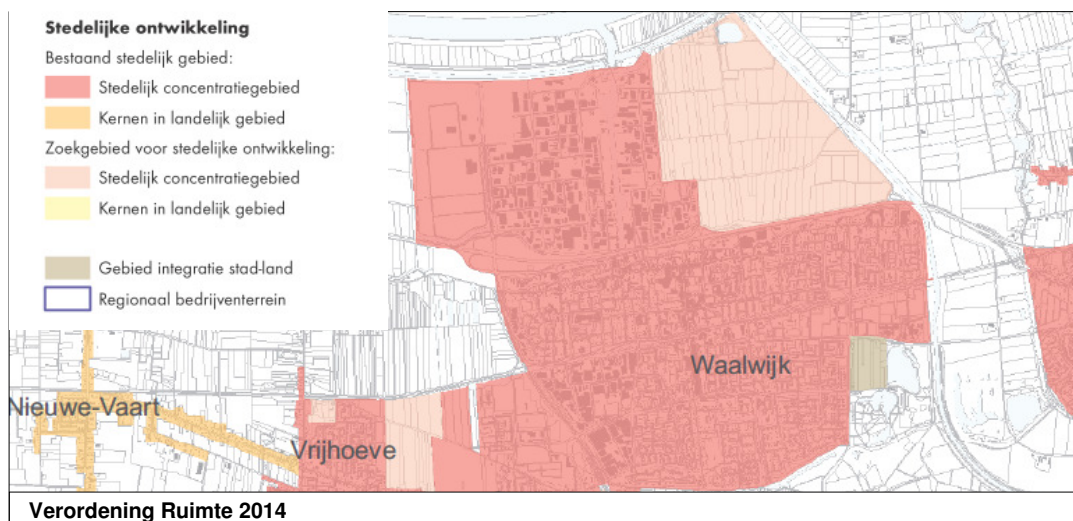
Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied maakt binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Hiervoor gelden de volgende belangen:

- ontwikkelen van kwaliteiten voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied;
- het accent wordt verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied;
- benutting van functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied. Inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik;
- inspelen op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen;
- nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.

Met de realisatie voor de 14 grondgebonden woningen binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de stad Waalwijk wordt voldaan aan allen bovengenoemde belangen.



3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening Ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan of andere planologische maatregelen. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Zoals in paragraaf 3.2.1 reeds is aangegeven is het plangebied binnen de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Verder is het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn tezamen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven.

De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking worden door de provincie gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere concentratie en verstedelijking.

Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meer-voudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd zal het echter in een aantal gevallen onontkoombaar zijn het landelijke, niet verstedelijkte gebied te benutten om te voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening Ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.6), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).

Het planvoornemen sluit naadloos aan op het beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte 2014. De realisatie van de 14 grondgebonden woningen houdt verdere verstedelijking in. Dit is conform het beleid dat geldt voor stedelijke concentratiegebieden. Het staat de gemeente Waalwijk vrij om te voorzien in deze stedelijke ontwikkeling. De Verordening bevat verder geen specifieke regels ten aanzien van de bouw van de woningen. Daarbij zorgt de realisatie van de woningen op de voormalige begraafplaats voor een intensief ruimtegebruik en wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse afgerond.

3.3 Beleid Rijk

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.

Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 14 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet hiermee in een passende functie op een vrijkomende plek. Het betreft hierop een aanvulling en versterking van de reeds aanwezige bebouwingsstructuur. Hiermee wordt voldaan aan de veranderde behoefte aan wonen en het waarborgen van een leefbare en veilige (woon)omgeving.

3.3.2 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- Behoefte: 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 kwalitatieve behoefte gaan.

- 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 transformaties van bestaande locaties;
- 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.

Algemeen

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in de wijk Zanddonk, nabij het stadscentrum van Waalwijk. Het voorziet in de realisatiemogelijkheid van 14 grondgebonden goedkope koopwoningen (< € 185.000,00). Deze inbreidingslocatie is ontstaan ten gevolge van het vrijkomen op deze locatie van de grond die voorheen in gebruik was als begraafplaats. Deze functie is komen te vervallen. Gelet op het aanwezige bestaande woonkarakter van de wijk Zanddonk ligt invulling door nieuwbouw in het goedkope koopsegment binnen bestaand stedelijk gebied voor de hand.

Regionaal en Provinciaal

De gemeente Waalwijk maakt onderdeel uit van de regio Hart van Brabant (negen gemeenten in Midden-Brabant). Zowel ambtelijk als bestuurlijk worden relevante woonthema's op elkaar afgestemd door de gemeenten en de provincie Noord-Brabant. Ook de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoeften worden zowel in plancapaciteit als in programmacapaciteit afgestemd door de provincie en gemeenten in Midden-Brabant.

Binnen de structurele samenwerking tussen de provincie en de desbetreffende gemeenten in de regio Hart van Brabant op het gebied van Volkshuisvesting/wonen heeft in 2013 ook weer regionale afstemming plaats gevonden van relevante actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Midden-Brabant. De effecten van de financieel-economische crisis zijn gemonitord, er is realisme in woningbouwplanning en –programmering nagestreefd en de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt is benoemd. Hiermee is vastgelegd hoe de regionale woningbouwbehoefte is, mede als resultante van de negen lokale woningbouwbehoeften.

Regionale agenda wonen 2014.

Op 12 december 2013 is de regionale agenda wonen 2014 voor Midden-Brabant bestuurlijk vastgesteld door de negen Hart van Brabantgemeenten (waaronder Waalwijk) en de provincie Noord-Brabant. In deze regionale woonagenda zijn aan de hand van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel kwalitatieve als kwantitatieve woningbouw programma-afspraken gemaakt.

Woningvoorraad in relatie tot actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Sinds 2009 loopt de feitelijke groei van de woningvoorraad achter bij de geprognostiseerde groeiverwachting. De 'stagnatie-indicator' voor Waalwijk is bepaald op 63% (63% van de berekende groei van de woningvoorraad wordt ook daadwerkelijk gerealiseerd). Uiteraard

ligt de (bouw)crisis hieraan mede ten grondslag. Gelet op deze stagnatie is elk bouwinitiatief waarbinnen gebouwd wordt voor 'de vraag in de markt' welkom. Onderhavig initiatief voldoet hieraan.

Kwantitatief: ontwikkelingen van de plancapaciteit.

In de regionale woonagenda is voor de komende vijf- en tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognoseerde woningbouwopgave. De capaciteitsindicatie van het programma voor Waalwijk in de periode 2013 t/m 2017 geeft aan dat de totale plancapaciteit 1.240 woningen is tegen een benodigde capaciteit van 1.345 woningen. Van de totale plancapaciteit van 1.240 is de harde capaciteit 725 woningen, in percentage uitgedrukt 54%. Op basis van het provinciaal beleid mag uitgegaan worden van een streefwaarde van 100% van de behoefte dus kan geconcludeerd worden dat er binnen de gemaakte afspraken meer dan voldoende ruimte is om de capaciteit van het onderhavige plan toe te voegen aan de harde capaciteit. De ontwikkelingen van het onderhavige bouwplan maken onderdeel uit van de totale plancapaciteit voor de gemeente Waalwijk. Er is geen sprake van overcapaciteit en de plancapaciteit voorziet in de te verwachte behoefte binnen de eigen gemeente Waalwijk.

Kwalitatief:

Een goede afstemming van het aanbod op de vraag is, zeker in de huidige tijd, van groot belang. Naar verwachting zal de vraag zich de komende jaren (structureel) meer richten op de goedkope huursector en op het minder dure koopsegment. Onderhavig bouwinitiatief voorziet hierin.

Gemeentelijk

In de Woonvisie gemeente Waalwijk 2010-2019 zijn een aantal kernpunten benoemd. Deze kernpunten zijn in paragraaf 3.1.1 nader toegelicht en verantwoord. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat inbreiding op onderhavige locatie een gewenste ontwikkeling is.

Bereikbaarheid

Gezien de ligging in het stedelijke gebied staat de bereikbaarheid van de woningen niet ter discussie. Binnen de kern Waalwijk is de infrastructuur en het openbaarvervoer in voldoende mate aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige bouwinitiatief voorziet in een actuele regionale behoefte de beoogde ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en de bereikbaarheid is in voldoende mate gewaarborgd.



woonwijk met ruim opgezette straatprofielen



groen op en om de begraafplaats

4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

4.1.1 Analyse

Antoniusparochie is een compacte woonwijk uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, met veel rijwoningen en ruime straatprofielen. Ondanks de vele parkeerstroken heeft de wijk door zijn vele groenstroken een redelijk groen karakter. Wat opvalt is dat echter weinig sprake is van gebruiksgroen (bijv. spelen).

Door de wijk lopen een aantal wandelpaden. De huidige begraafplaats en de groenvoorziening ten westen van de begraafplaats vormen een onderbreking hiervan.

In de groenstrook ten westen van begraafplaats staan enkele solitaire bomen. Het betreft iepen (*Carpinus Betulus*) van omstreeks 1960 en Haagbeuken (*Ulmus Hollandica* 'Commelin') van omstreeks 1968. Deze zijn waardevoller dan de meeste bomen en groenopstanden op de voormalige begraafplaats, waarvoor voorafgaand aan de ruiming een kapvergunning is aangevraagd en verleend. Ook de bomen net buiten de muur van de begraafplaats zijn gekapt om de bouw van de 14 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Combinatie van zorgvuldige ruiming van de graven, het benodigde ruimtebeslag en behoud van deze bomen is onmogelijk gebleken.

De locatie grenst aan de oostzijde aan de achtertuinen van de percelen aan de St. Antoniusstraat. De vele bijgebouwtjes vormen hier een lage en enigszins rommelige straatwand. Te midden van deze bebouwing staat ook een transformatorhuis.



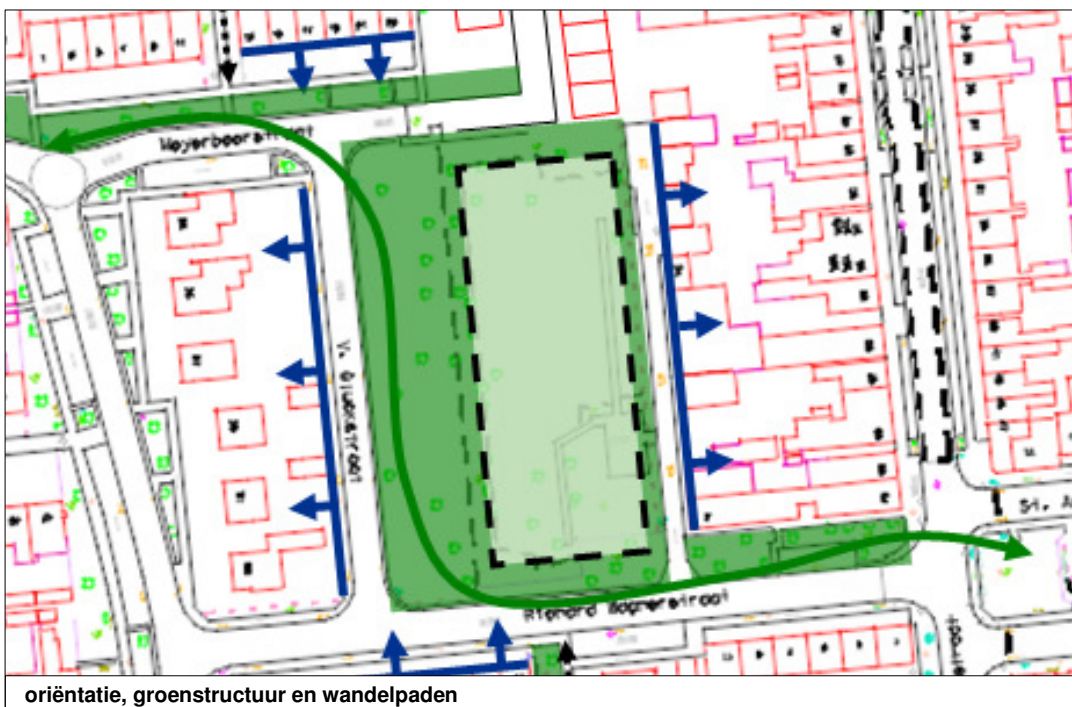
bijgebouwen



transformatorruimten



achterzijde woningen



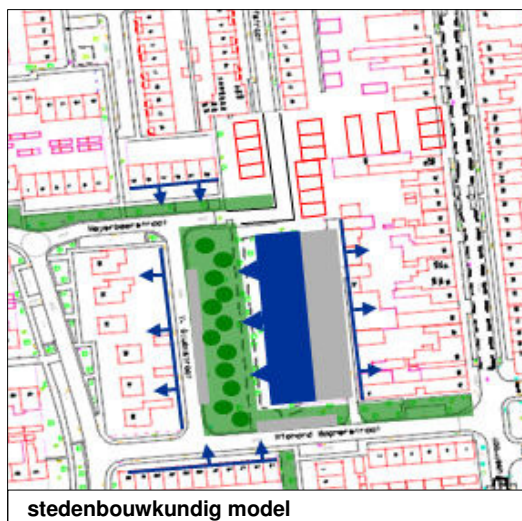
oriëntatie, groenstructuur en wandelpaden

Ten westen van locatie staan enkele vrijstaande woningen. Deze woningen staan met de achterzijde naar het plangebied toe en door de aanwezige erfafscheidingen is op straatniveau geen sprake van een directe relatie tussen woning/tuin en openbaar gebied.

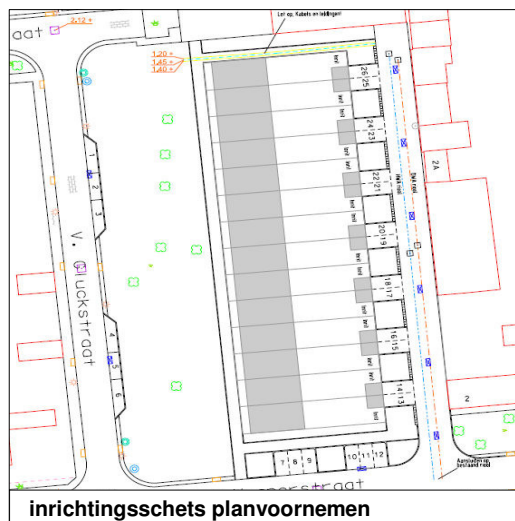
Alleen de woningen aan de Meyerbeerstraat (noorden) en Richard Wagnerstraat kijken rechtstreeks uit op het plangebied c.q. de groenstrook ten westen van de voormalige begraafplaats.

Aan de noordzijde grenst de begraafplaats aan het terrein van de voormalige C-1000 supermarkt aan de St. Antoniusstraat. In 2008 is middels een procedure ex. artikel 19 lid 1 (oude) Wro vrijstelling verleend voor woningbouw. De Haydynstraat wordt daarbij verbonden met de Meyerbeerstraat. De uitvoering van dit project moet nog starten.

De wijk Antoniusparochie kent een redelijk evenwichtige verdeling tussen huur- en koopwoningen (27%-73%). Het aandeel rijwoningen is hoog (50%), het aandeel appartementen laag (5%).



stedenbouwkundig model



inrichtingsschets planvoornemen

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Belangrijk uitgangspunt voor het plan betreft behoud van de groenvoorziening voor de buurt. Bomen die niet gekapt hoeven te worden in het kader van de ruiming van de begraafplaats worden daarbij zoveel mogelijk gespaard. Samen met de groenstructuren langs de Meyerbeerstraat, Lortzingstraat en Richard Wagnerstraat vormt deze groenzone hiermee een doorlopend groen lint door de wijk.

Tussen de nieuwe woningen en het groen wordt een wandelpad aangelegd. Enerzijds dient dit om de woningen te bereiken. Anderzijds verbindt het de bestaande wandelpaden in de wijk waardoor een meer doorgaande route c.q. netwerk ontstaat.

De nieuwbouw oriënteert zich duidelijk op de groenzone aan de westzijde, maar is per auto alleen bereikbaar via de achterzijde. Het bestaande pad wordt hiervoor heringericht. Aanleg van extra (auto)infrastructuur is hierdoor niet nodig.

Parkeren geschiedt deels op eigen terrein, deels langs de Richard Wagnerstraat en de Von Gluckstraat. Daarbij is er bewust voor gekozen om geen parkeerplaatsen te situeren aan de noord- en zuidzijde van de groenzone en daarmee het zicht van aanwonenden op deze groenzone zo min mogelijk te belemmeren.

Voor wat betreft de hoeveelheid parkeerplaatsen zal worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in de Parkeernormennota Waalwijk 2010.

Het planvoornemen zelf bestaat uit 14 aaneengebouwde woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Deze aaneengebouwde woningen vormen aan deze zijde van het groenplantsoen aan de Von Gluckstraat een wand. Hiermee worden de bijgebouwen aan de achterzijde van de bebouwing van de Sint Antoniusstraat aan het zicht onttrokken.

De indeling van het perceel van de woningen bestaat uit een beperkte voortuin, de woning met een diepte van ongeveer 10 meter en een breedte van ongeveer 5,50 meter, het achtererf met daarop een kleine berging en hieraan grenzend de inrit en parkeerplaats.

4.1.3 Duurzaam bouwen

In het voorjaar van 2009 heeft de raad de ambitie uitgesproken om Waalwijk op de lange termijn klimaatneutraal te laten zijn. Gelet op de ligging van het plangebied, het beperkte aantal en type van de woningen en de situatie op de woningmarkt, heeft de gemeente het niet wenselijk geacht om eisen te stellen die verder gaan dan de in de afgelopen jaren stapsgewijs verhoogde eisen die op basis van landelijke regelgeving (i.c. Bouwbesluit) reeds gesteld worden aan energiegebruik, isolatie, etc..

4.2 Volkshuisvesting

In 2011 heeft een (periodiek) woonwensenonderzoek in de gemeente plaatsgevonden, uitgevoerd door onderzoeksbureau OTB van de TH Delft en bewerkt en geanalyseerd door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de voorraad betaalbare huurwoningen in Waalwijk op peil moet blijven, het percentage verhuiscandidate van 32 % (waarvan ca. 30% zelfstandige bewoners en ca. 70% jongeren) ten opzichte van het onderzoek in 2007 gelijk is gebleven en de vraag naar particulier en collectief opdrachtgeverschap iets is afgenomen.

Uitgesplitst naar doelgroep zijn de woonwensen van samenwonende starters gericht op grondgebonden woningen en van alleenstaande starters op kleine appartementen. Van de doorstromers tot 55 jaar wenst 35% een vrijstaande woning.

Het toegepaste woningbouwprogramma bestaat uit 14 grondgebonden koopwoningen met een vrij op naam prijs van ruim onder de € 200.000,-- . Het plan biedt mogelijkheden om aan deze woonwensen te voldoen, levert een bijdrage aan de behoefte aan (betaalbare) woningen en past binnen de kaders van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

4.3 Beeldkwaliteit

De woningen passen binnen het ruimtelijk beeld van de omgeving. Aangezien het plangebied gelegen is in een gebied met een laag welstands aanzien, waar minder intensief getoetst wordt aan de redelijke eisen van welstand, dienen de woningen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Met het beoogde plan wordt hier invulling aan gegeven.

4.4 Voorzieningen- en verzorgingsstructuur

Tussen de lintbebouwing aan de Sint Antoniusstraat zijn enkele solitaire voorzieningen gelegen, die op zich zelf staan. Voor de dagelijkse behoefte is men aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Waalwijk, op ongeveer 1,5 km. Daarnaast zijn op ongeveer even grote afstand van het plangebied een Albert Heijn, Jumbo, Aldi (centrum) en C1000 (Bloemenoordplein) gevestigd.

4.5 Verkeer en mobiliteit

4.5.1 Verkeer

Alle wegen rondom de locatie zijn aangewezen als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur (30 km/uurzone). De woningen worden ontsloten via de Sint Antoniusstraat, Richard Wagnerstraat en Von Gluckstraat. De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen aan de Sint Antoniusstraat blijft gehandhaafd. Via deze ontsluiting kunnen tevens de woningen/bergingen en parkeerplaatsen aan de achterzijde ontsloten worden. Aan de voorzijde van de woningen wordt een voetpad aangelegd om de woningen van deze zijde te ontsluiten.

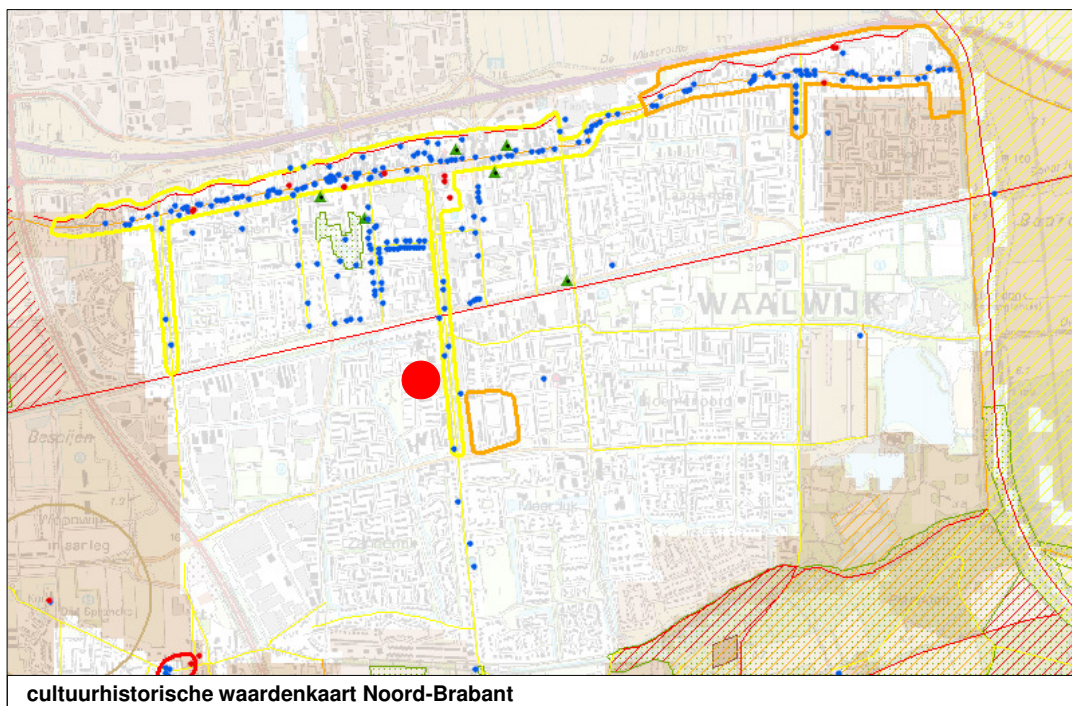
4.5.2 Parkeren

Conform het Bouwbesluit en de gemeentelijke parkeernormennota hoeft een bouwinitiatief slechts te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Een eventueel bestaand parkeerprobleem in de omgeving hoeft niet opgelost te worden.

Voorzien wordt in de realisatie van 14 grondgebonden woningen. De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning (parkeernormennota Waalwijk 2010), waardoor de parkeereis 24 (14 x 1,7) parkeerplaatsen bedraagt.

In totaal worden binnen het plangebied 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan liggen 28 parkeerplaatsen in de doorlopende straat achter de woningen. Het betreft 14 inritten/parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwbouw, en 14 openbare en voor eenieder beschikbare plaatsen. Daarnaast worden verdeeld over de Richard Wagnerstraat en de Von Gluckstraat nog eens 12 parkeerplaatsen aangelegd om de bestaande parkeerdruk in de wijk enigszins te verlichten.

Omgerekend worden per nieuwe woning dus 2,9 (40/14) parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 1,7 plaatsen per woning.



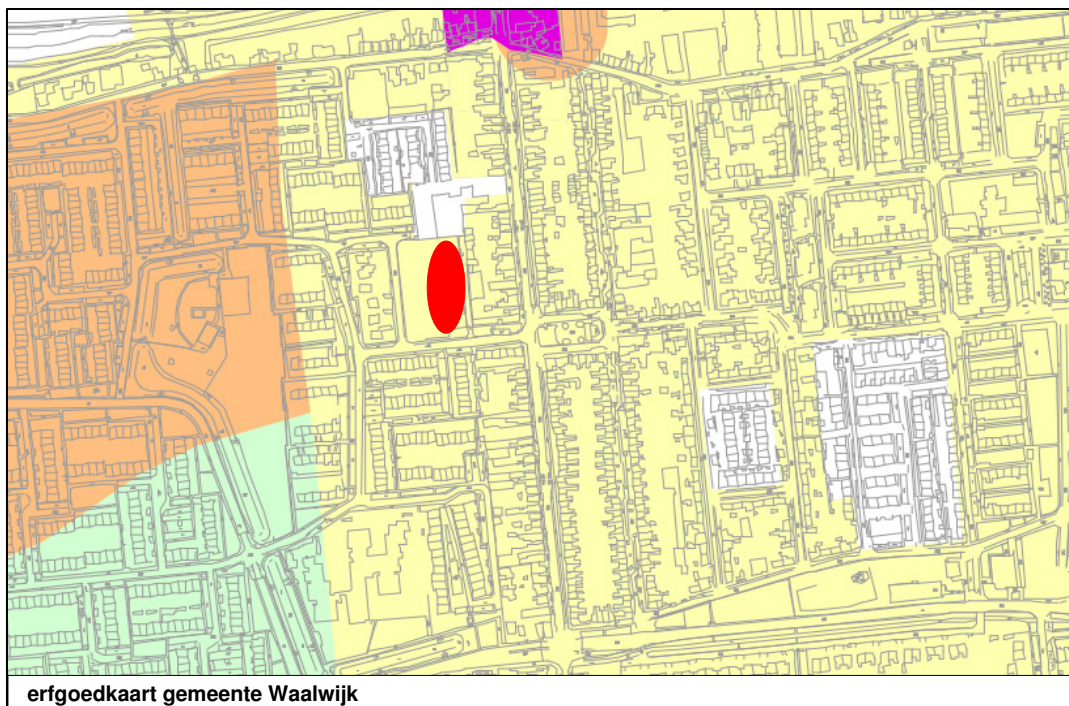
4.6 Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een woonwijk uit de jaren '70 uit de vorige eeuw. Deze wijken laten een traditioneel beeld zien van grondgebonden woningen. De woningen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel grenst het plangebied aan de oude lintbebouwing van de Sint Antoniusstraat. Deze bebouwing is op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant aangemerkt als historische stedenbouw (redelijk hoog).

Echter de nieuwe woningen worden aan de achterzijde van de bebouwing van de Sint Antoniusstraat gesitueerd en maken geen onderdeel uit van het straatbeeld aan de Sint Antoniusstraat.

Aangezien er geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn behoeft er geen nadere eisen aan het bouwplan te worden gesteld.

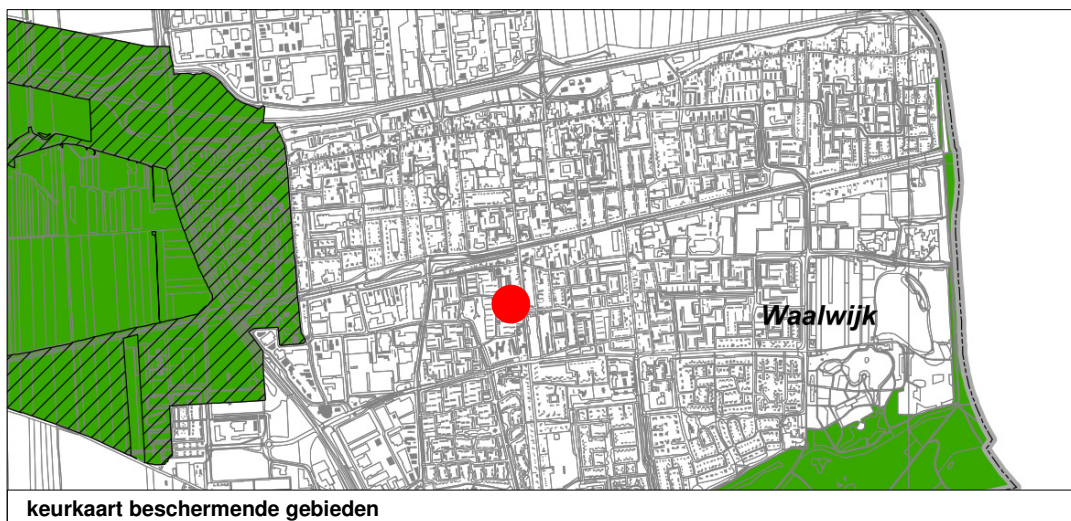


4.6.2 Archeologie

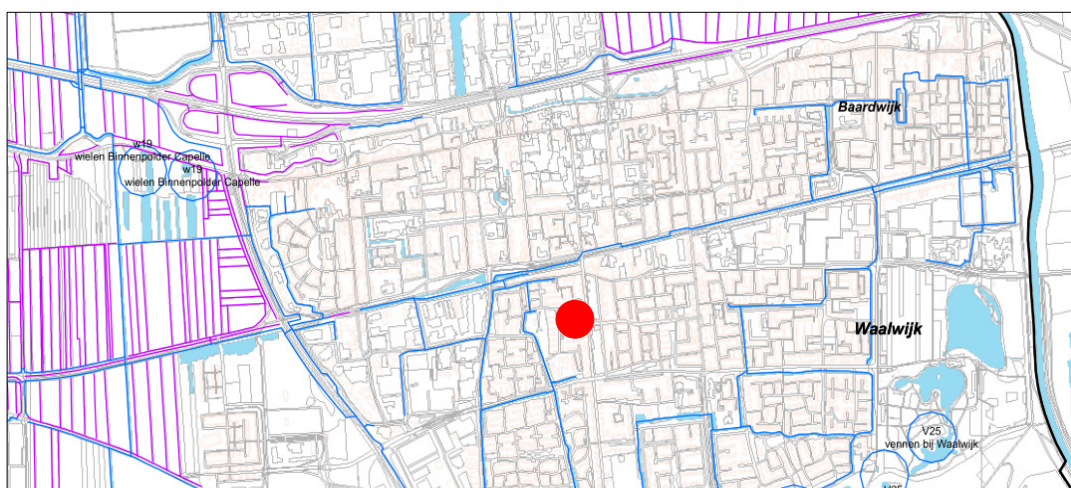
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk de geactualiseerde erfgoedkaart met daarin de archeologische beleidskaart vastgesteld.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied in een zone met een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) ligt. Voor deze zones geldt een onderzoeksplicht wanneer de bodemingreep dieper is dan 50 cm en het te onderzoeken oppervlak groter is dan 5000 m². Het oppervlak van het plangebied is kleiner dan 5000 m² en de bodemingreep niet dieper dan 50 cm, met uitzondering van de fundering. Daarnaast is de grond reeds verstoord vanwege de begravingen en de verwijdering van de begraafplaats. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mocht er bij de grondwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan is er de verplichting om dit te melden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Waalwijk.



keurkaart beschermende gebieden



keurkaart oppervlaktewaterlichamen

5 Milieu aspecten

5.1 Water

5.1.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2.000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Brabantse Delta niet noodzakelijk. Het verhard oppervlak zal als gevolg van het planvoornemen maar in beperkte mate toenemen door de bouw van de nieuwe woningen (inclusief bergingen).

Voor de zorgvuldigheid is het plan voor advies aan het Waterschap Brabantse Delta gezonden. Het waterschap heeft geen opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie en adviseert derhalve positief in het kader van de watertoets.

5.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veilig-

heidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het Waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in de ruimtelijke regelgeving zoals Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

5.1.3 Handreiking watertoets

In oktober 2001 is de 'Handreiking Watertoets 1' uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de 'Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen' verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

In het onderliggende bestemmingsplan wordt met de bouw van 14 grondgebonden woningen geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied. Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro 1985 en Bro 2008 worden initiatiefnemers van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen verplicht 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding' op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

5.1.4 Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet

dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

5.1.5 Waterbeheersplan Brabantse Delta 2010-2015

Het waterbeheerplan is definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het plan is geldig vanaf 22 december 2009 tot en met 22 december 2015. Begin 2009 heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. Het waterschap Brabantse Delta heeft haar visie op het waterbeleid ná 2010 samengevat in vier punten:

- dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

5.1.6 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Brabantse Delta

Het plangebied is volgens de keurkaart 'Beschermd gebied' van het Waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een beschermingsgebied. Verder volgt uit de keurkaart 'Oppervlaktewaterlichamen' dat binnen het plangebied geen oppervlaktewateren zijn gelegen. Tot slot komt uit de waterkaarten van het waterschap naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

5.1.7 Waterplan gemeente Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft in 2010 een waterplan opgesteld voor het gehele gebied van de gemeente. De kern van het Gemeentelijke Waterplan is het ontwikkelen van een visie op het waterbeheer. Binnen de gemeentegrenzen van Waalwijk zijn er verschillende knelpunten die nu en/of in de toekomst voor overlast en andere problemen kunnen zorgen. Het betreft in het algemeen knelpunten waar een deel van de burgers van de gemeente Waalwijk last van hebben. Dit kan zijn als omwonenden of als gebruiker van het water (watersport, vissen, zwemmen).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het water mede ordenend. Hiertoe wordt de huidige afstemming tussen gemeente en de waterschappen voortgezet. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt nagegaan of water naast een functie voor de ont- en afwatering ook andere functies

kan krijgen zoals beleving (wonen aan het water, fietsen/wandelen langs het water), recreatie (vissen, varen) of natuur.

Tevens wordt op verzoek van het waterschap aan de ontwikkelaar/bouwer geadviseerd om bij de keuze van het materiaal gebruik te maken van milieuvriendelijk materiaal en het achterwege laten van uitlogende materialen zodat een nadelig invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie wordt voorkomen.

5.1.8 Invloed van het planvoornemen

Momenteel is het terrein, na ruiming van de graven, onbebouwd en niet verhard. Als gevolg van de bouw van de woningen zal het verhard oppervlak met ongeveer 1.780 m² toenemen (woningen 770 m², bergingen 105 m², parkeren 625 m², voetpaden 280 m²). Hiermee neemt het verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² toe en is retentie niet nodig. Bovendien maakt het plangebied deel uit van het bemalingsgebied 'Werijtweg' waarbij de totale oppervlakte van de afgekoppelde gebieden of nieuwe aanleg nog lang niet boven de 50% komt.

De gemiddelde grondwaterstand ligt hoger dan 1,35 meter onder maaiveld. Dit houdt in dat het hemelwater niet afgekoppeld wordt en gekozen wordt voor een gescheiden stelsel. Hiervoor wordt aan de achterzijde van de nieuwe woningen, in het doodlopende straatje, een buis gelegd voor de afvoer van al het water. Per woning wordt een uitlegger richting het perceel gemaakt zodat de riolering vanuit de woning (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer worden apart aangeleverd) op gemeenteground gekoppeld kan worden en aangesloten wordt op de riolering.

De afwatering gaat daarbij als volgt:

- de woningen en bijbehorende bergingen worden afgekoppeld en aangesloten op het nieuw aan te brengen hemelwaterafvoer in het doodlopende straatje aan de achterzijde van het gebouw;
- de parkeervoorzieningen en de voetpaden wateren af naar de kolken en gaan het aldaar aanwezige droogweerafvoer in.

In feite komt daarmee vooralsnog alles ten laste van het droogweerafvoer, want het hemelwaterafvoer is slechts één streng die wordt aangebracht en gekoppeld op een droogweerafvoer put. In de toekomst zal er in de Sint Anthoniusstraat een hemelwaterafvoer worden aangelegd, waarop deze streng wordt aangesloten.

Door het gescheiden aanbieden van beide stromen aan de erfgrans kan dus in de toekomst worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel zodra dit door de gemeente wordt aangelegd. Hiermee wordt in de toekomstige situatie de belasting van de zuiveringsinstallatie verminderd. Voorlopig worden beide stromen nog via gemengd riool afgevoerd, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is.

5.1.9 Riolering

Begin jaren negentig heeft de regering de gemeentelijke zorg voor riolering in de Wet milieubeheer vastgelegd. (Wm art. 10.33). In die wet staat ook dat gemeenten moeten beschikken over een actueel rioleringsplan waarin staat hoe die gemeenten hun zorgplicht voor de riolering uitvoeren en wat zij de komende jaren op dit gebied van plan zijn. De Wet schrijft tevens voor wat een GRP ten minste moet bevatten (Wm art. 4.22). De hierna genoemde gegevens zijn afkomstig uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

De opgave van het nieuwe GRP kent afgezien van het afronden van de maatregelen uit het voorgaande GRP, drie speerpunten:

- het vervangen van riolering wanneer deze niet aan de vereiste constructieve sterkte voldoet of lekt;
- het terugbrengen van de vuiluitworp van de riolering op oppervlaktewater;
- het optimaliseren van het beheer van de riolering binnen het integrale beheer van de openbare ruimte en de beheersing van het functioneren van de riolering.

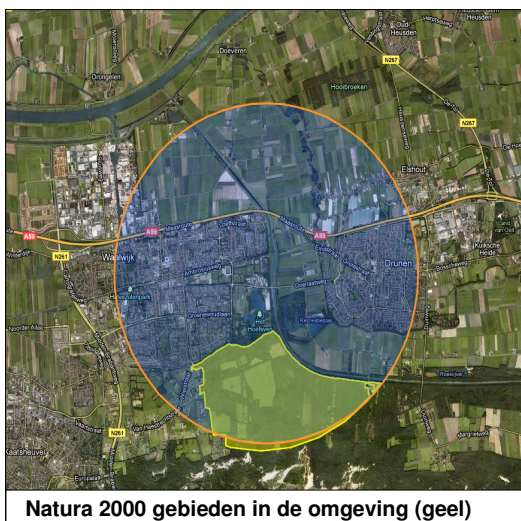
Uitgangspunt voor de opgave vormt het bereiken van de basiskwaliteit als onderdeel van de totale wateropgave binnen het stedelijke gebied. Aan de hand van de zes doelen voor de basiskwaliteit wordt uiteen gezet wat in de komende planperiode van het GRP gedaan wordt. Deze doelen zijn:

1. doelmatige inzameling van het afvalwater;
2. doelmatige inzameling van hemelwater;
3. doelmatig transport van het afvalwater;
4. voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater;
5. geen overlast voor de omgeving;
6. effectief rioleringsbeheer.

De opgenomen riolen in de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van een gemengd stelsel waarop alle panden zijn aangesloten. Het afvalwater wordt via het vrijvervalriool getransporteerd naar het hoofdgemaal aan de Werijtweg, waarna het via dit gemaal van het waterschap Brabantse Delta verpompt wordt naar de zuivering. De technische kwaliteit van nagenoeg al deze riolen zijn voldoende.

Door reconstructies van wegen zullen er in de komende jaren meerdere rioolwerkzaamheden plaats gaan vinden. De doelstelling is om alle huisaansluitingen, die aan vervanging toe zijn, te vervangen en een gescheiden stelsel aan te leggen zodat een en ander afgekoppeld kan worden. Aangezien deze projecten zich op dit moment in een vroegtijdig stadium bevinden wordt vooralsnog hiermee, zover mogelijk, rekening meegehouden.

Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van dit stelsel overal toereikend is. Op dit moment zijn er bij de gemeente Waalwijk geen problemen bekend betreffende overlast. Ook de aanwezige overstortpunten en de overstortfrequentie leiden niet tot directe problemen.



Natura 2000 gebieden in de omgeving (geel)



EHS gebieden in de omgeving (groen)

Het aansluiten van de nieuwe woningen op het bestaande riool leidt dan ook niet tot problemen. Momenteel ligt er geen riolering bij de nieuw te bouwen woningen door de aanwezigheid van het groenplantsoen aan de voorzijde van de beoogde woningen. De dichtstbijzijnde riolering ligt op ongeveer 25 meter van de bebouwing. Om aan de riolering aan te sluiten moet het groenplantsoen doorsneden worden. Derhalve zal een verzamelriool voor de woningen langs aangelegd worden.

5.2 Natuur

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen zoals Natura 2000-gebieden.

In verband met de bouw van de woningen is een flora- en faunaonderzoek (Brouwers Groenaanemers, kenmerk WW12-Koo1, 2012 en ecologische quickscan kenmerk 14/1331k d.d. 2 december 2014 uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het voorkomen van beschermde overige matige en zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten.

Er is geen sprake van een negatief effect van de ingreep en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen vastgesteld in het plangebied. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Het planvoornemen dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is echter niet van negatieve invloed op de ter plaatse aanwezige flora en fauna. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden derhalve niet overtreden bij de realisatie van de 14 grondgebonden woningen.

Het is wel ten alle tijde aan te bevelen de werkzaamheden uit te laten voeren onder toezicht van een ecologisch deskundige en bij de ruimtelijke ingreep wordt rekening gehouden met mogelijk aanwezige broedvogels.

Verder ligt het plangebied tussen de bestaande bebouwing van de kern Waalwijk. In de directe omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden, gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur of andere beschermde gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten zuiden van Waalwijk op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer.

5.3 Bedrijfshinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Wel zijn er een aantal voorzieningen gelegen zoals een kapsalon, een computerwinkel en een chineesrestaurant. Aan de Richard Wagnerstraat 2 is een kapsalon gevestigd. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan een kapsalon aangemerkt worden als een categorie 1 bedrijf en bedraagt de minimaal aan te houden afstand 10 meter in een rustige woonwijk. De werkelijke afstand van de perceelsgrens van de kapsalon tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 17 meter.

De computerwinkel en het chineesrestaurant zijn respectievelijk gevestigd aan de Sint Antoniusstraat 70 en 66. Ook deze voorzieningen kunnen aangemerkt worden als categorie 1 met een minimale aan te houden afstand van 10 meter in een rustige woonwijk. De werkelijke afstand bedraagt 17 meter tussen de perceelsgrens van de voorziening en de gevel van de dichtstbijzijnde woning.

De kapsalon aan de Sint Antoniusstraat 40 ligt op dermate grote afstand (meer dan 50 meter) dat deze niet van invloed is op het plangebied.

Naast de hiervoor genoemde indicatieve afstanden uit de VNG brochure is tevens voor deze bedrijven c.q. functies het activiteitenbesluit van toepassing. Op basis van dit besluit geldt al snel dat de normstelling van toepassing is van de dichtstbijzijnde woning. In onderhavige situatie zijn in alle gevallen reeds bestaande woningen op kortere afstand gelegen, waardoor er geen overlast of beïnvloeding plaats vindt.

Omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor deze voorzieningen. Deze zijn al gelegen binnen een woonomgeving, waar reeds woningen op korte afstand zijn gelegen.

5.4 Geluid

Voor nieuwbouwplannen met geluidsgevoelige objecten geldt in beginsel dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De beoogde woningen op de voormalige begraafplaats zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het plangebied zelf is gelegen in een stedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het planvoornemen enkel gelegen in de nabijheid van wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarden worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Sint Antoniusstraat, Von Gluckstraat, Mendelssohnstraat, Richard Wagnerstraat en Meyerbeerstraat in het bijgevoegde akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï (Tritium Advies bv, projectnr. 1203/114/RV versie 5, 4 februari 2014) is gebleken dat voor alle omliggende wegen (Sint Antoniusstraat, Von Gluckstraat, Richard Wagnerstraat, Mendelssohnstraat en Meyerbeerstraat) geldt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen wordt overschreden.

In onderhavige situatie hoeft formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald te worden. Echter in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing en ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels is de cumulatieve geluidbelasting alsnog bepaald. Deze cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst.

Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen betreft een herinrichting van de voormalige begraafplaats Sint Antonius van Padua waarbij in totaal 14 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Uitgaande van het 3% criterium ($\geq$ 1500 woningen) en de meest recente juridische inzichten is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is in het kader van de PlanMer voor de structuurvisie een akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (28 november 2013; Kenmerk WWK096/Kzj/0910). Voor de huidige situatie (2013), de autonome situatie (2025) en de plansituatie (2025) is de luchtkwaliteit berekend en getoetst voor een aantal maatgevende wegvakken. Geconcludeerd wordt dat in de bebouwde kom van Waalwijk de concentratie stikstofdioxide zowel in de autonomen als de plansituatie afneemt. Dit is het gevolg van dalende achtergrondconcentraties en emissiefactoren naar de toekomst. In geen geval wordt de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ overschreden. In de omgeving van de Sint Antoniusstraat bedraagt deze tussen de 20 en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het beeld voor de concentratie fijn stof is vergelijkbaar met de autonome en plan ontwikkeling van de concentratie stikstofdioxide. De effecten zijn echter kleiner omdat de concentratie fijn stof minder verkeersgerelateerd is. Er is geen sprake van overschrijdingen van de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de omgeving van de Sint Antoniusstraat is deze lager dan 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

5.6 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Vanwege het feit dat de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen' dient wel aangetoond te worden dat de gronden geschikt zijn voor de realisatie van woningen. Te meer om dat het hier een voormalige begraafplaats betreft. Ook in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal bodemonderzoek moeten plaats vinden.

De graven zijn inmiddels geruimd en de gronden zijn bouwrijp gemaakt. Na de ruiming van de graven heeft bodemonderzoek plaats gevonden. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek, projectnummer B12.5007, 7 augustus 2012) is gebleken dat de gestelde hypothese 'onverdacht' met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging wordt verworpen. Er zijn in zowel de grond als in het grondwater licht verhoogde gehalten voor diverse parameters aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussen waarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

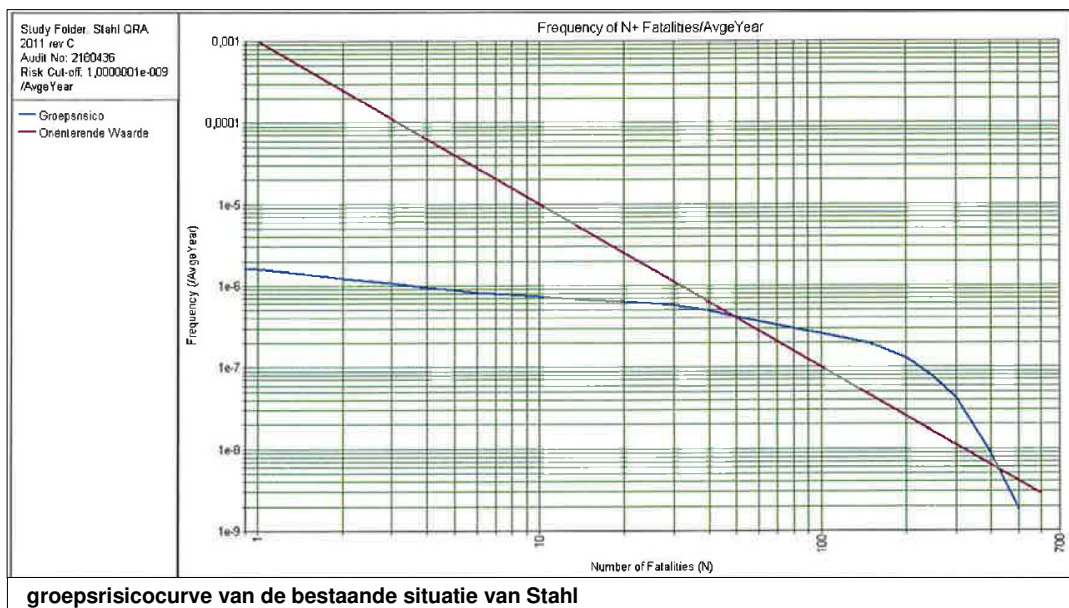
Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied gelegen aan de Richard Wagnerstraat (ongenummerd) te Waalwijk in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

5.7 Externe Veiligheid

5.7.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen

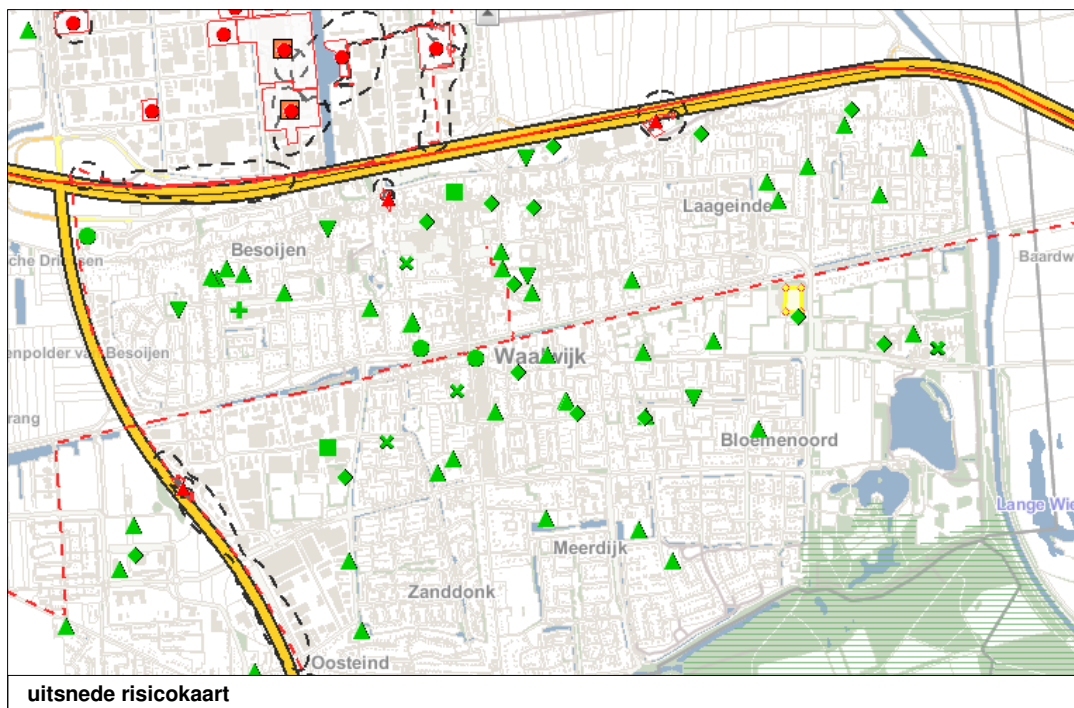


5.7.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van Stahl Europe bv. Dit is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het maken van coatings voor leer, textiel etc. Het plangebied ligt in de periferie van het toxische invloedsgebied op een afstand van ongeveer 1350 meter. In opdracht van Stahl Europe BV is door Tebodin een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. (13 februari 2012; doc. Nr 331212111). Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag.

In bovenstaande figuur is de groepsrisicocurve van de bestaande situatie van Stahl weer gegeven. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. In het externe veiligheidsbeleid streeft de gemeente Waalwijk ernaar om de oriënterende waarde niet te overschrijden. Helaas is het gezien de vergunde rechten van Stahl niet mogelijk om het groepsrisico vanwege Stahl verder te beperken. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename op basis van onderhavig bestemmingsplan op circa 1300 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is dermate klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een nadere gevoeligheidsanalyse van de QRA in relatie tot het groepsrisico is weinig zinvol. Het plangebied ligt verder niet binnen een invloedsgebied van een ander bevi-bedrijf, weg of leiding.

Wel is een verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 13 van het Bevi noodzakelijk omdat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting. Verantwoording is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.



5.7.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten noorden van het plangebied is een gasleiding van de Gasunie gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Deze risicocontour valt samen met de leiding. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. De overschrijding bedraagt minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tussen de leiding en het plangebied van meer dan 200 meter is de gasleiding niet van invloed op het planvoornemen.

Het planvoornemen maakt nieuwe ontwikkelingen, te weten de bouw van 14 grondgebonden woningen, mogelijk waardoor een stijging van het groepsrisico (GR) te verwachten is, omdat de persoonsdichtheid toeneemt. Het groepsrisico dient derhalve verantwoord te worden. Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen. In het onderhavige geval volgt uit de Risicokaart dat het GR 95 meter bedraagt. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de gasleiding gelegen is.

5.7.5 Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente Waalwijk is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe bv. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht om het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dient het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant iedere keer in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 12 juni 2014 over onderhavig planvoornemen advies uitgebracht.

De belangrijkste conclusie is dat de ontwikkeling dermate klein is dat geen sprake is van een significante verhoging van de dichtheid van personen. Om de veiligheid binnen het plangebied en daarbuiten te verhogen is het wellicht noodzakelijk om een Nortonboring te plaatsen om het beschikbare primaire bluswater te verhogen. Zo nodig zal deze in het noordelijk deel van het plangebied worden aangelegd.

Alles overwegende wordt door de brandweer geconcludeerd dat het verantwoord is om het bestemmingsplan te ontwikkelen. Het advies van de brandweer maakt onderdeel uit van de verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Padua, welke als bijlage is bijgevoegd.

Op basis van voorgaande kan met betrekking tot het aspect externe veiligheid geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn voor de beoogde ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen op de voormalige begraafplaats. Er vindt geen significante toename plaats van de omvang van het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen Stahl Europe bv en Gasunie.

5.8 Technische infrastructuur

Ten noorden van het plangebied is een gasleiding gelegen van de Gasunie, maar het plangebied is gezien de afstand van meer dan 200 meter niet gelegen in de het veiligheidsgebied van de gasleiding. In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven. Gezien het voorgaande zijn er geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'St. Antonius van Padua' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'bijgebouwen', 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximale goot- en bouwhoogte'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijn- de opgericht worden. De aanduidingen geven aan welke typologie bebouwing opgericht mag worden en welke maatvoering daarbij gehanteerd dient te worden.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'St. Antonius van Padua' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.3.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle landschapselementen.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Door het opnemen van een vergunningstelsel kan de sloop bouwwerken aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bouwwerken c.q. gebouwen voor zover de Monumentenwet deze niet biedt.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6.4 Toelichting bestemmingen

Binnen onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Groen

Het groenplantsoen aan de voorzijde is positief bestemd om te waarborgen dat dit plantsoen zijn huidige functie als groen behoudt.

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze gronden in het plangebied zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Naast de ontsluitingsfunctie kunnen dit ook voetpaden en parkeerplaatsen zijn. Binnen deze bestemming mogen ook groenvoorzieningen ondergeschikt aan de hoofdfunctie worden aangelegd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (aaneengebouwd) met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse mogen bouwwerken passende binnen de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Verder is een bouwvlak aangegeven dat volledig mag worden volgebouwd. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Verder zijn maximaal 14 grondgebonden woningen binnen het bouwvlak toegestaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een ontwikkeling van een projectontwikkelaar en de gemeente Waalwijk. Het risico wordt geheel gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Waalwijk levert de grond en draagt zorg voor planologische-juridische procedure van onderhavig bestemmingsplan en voor de inrichting van de openbare ruimte.

7.1.2 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassing verklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente is volledig eigenaar van de grond. Met de projectontwikkelaar is eind 2013 een koopovereenkomst gesloten. Hierin is naast een verkoopprijs ook een afspraak ten aanzien van het kostenverhaal vastgelegd. Daarnaast is er geen noodzaak tot fasering of locatie eisen. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet vereist.

De gemeente heeft op basis van haar eigendomspositie, voorcalculatorisch, een kostprijsberekening opgesteld voor de locatie. Hieruit is onder andere uitgegaan van:

- boekwaarde (betreft de tot 2014 gemaakte kosten. Het gaat hierbij om de ruimingskosten van de begraafplaats, de gemaakte plankosten en de rentebijdrage over de kosten)
- kosten bouw- en woonrijp maken (betreffen de civieltechnische kosten zoals het aanleggen van een toegangsweg, de aanleg van riolering, het realiseren van parkeerplaatsen en de aanleg van het groen.)
- plankosten (de kosten voor opstellen van het bestemmingsplan, de ambtelijke uren etc.)
- stortingen in de diverse fondsen (vindt plaats op basis van m²'s uitgeefbaar gebied.)
- rente (is het bedrag wat op basis van de gemeentelijke omslagrente intern verschuldigd is op basis van de in de exploitatie reeds gerealiseerde/nog te realiseren baten en lasten.)

Uit deze kostprijsberekening blijkt dat de locatie, mede vanwege de dure ruimingskosten en het faillissement van een eerdere contractspartij, niet kostendekkend is. Tegenover de grondverkoop staan voor de gemeente de kosten van ruiming van de begraafplaats, het bouw- en woonrijp maken, de plankosten en diverse fondsstortingen. Het tekort wordt thans ingeschat op ± € 120.504,--. Voor het tekort wordt een voorziening getroffen ten laste van de Reserve Grondexploitatie. De berekening toont aan dat de plannen, afgedekt middels een voorziening financieel haalbaar zijn.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is de exploitatieopzet ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 14 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De woning wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen aan de Von Gluckstraat ter plaatse van de voormalige begraafplaats. Hierdoor wordt de bestaande bebouwingsstructuur afgerond.

De bouw mogelijkheden zijn geconcretiseerd op de verbeelding door middel van een bouwvlak met een bijbehorend matrix voor de maatvoering. De afmeting van de percelen en de afmetingen van de nieuwe woningen zijn hiermee afgestemd op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande bebouwingsstructuur, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het planvoornemen is namelijk in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. Het bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening in het kader van de inspraak gedurende drie weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het planvoornemen en zijn of haar inspraakreactie in te dienen. Tevens is gedurende deze termijn een inloopavond georganiseerd en zijn de omwonende nader geïnformeerd over het bestemmingsplan en de verder procedure. Hieromtrent en voor de verder procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en afronding van de bestaande bebouwingsstructuur ter plaatse.

8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan pas nadat hierop is beslist)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Kennisgeving voorbereiding

De vooraankondiging ex. artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarin kennis wordt gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'St. Antonius van Padua' is gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. Hierin wordt aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied om de realisatie van 14 grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige begraafplaats mogelijk te maken.

8.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'St. Antonius van Padua' is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Het waterschap geeft een positief wateradvies aangezien in de planregels en de verbeelding voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten. Wel verzoekt het waterschap om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik

van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. In de waterparagraaf zal hiervan melding worden gemaakt en het wateradvies is als bijlage aan de toelichting bijgevoegd.

Echter is het GPR worden geen exacte materialen voorgeschreven of verboden. Wel wordt hierin voor zes thema's een ambitie vastgelegd. Vervolgens is het aan de ontwerper/bouwer om aan te geven welke keuzes gemaakt worden om deze ambitie te halen. Een advies aan de ontwikkelaar/bouwer in de richting van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zal plaatsvinden.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'St. Antonius van Padua' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 25 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft een rechtstandsverzekering voor 2 personen gebruik gemaakt. Tevens heeft er op 12 mei 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Hiervan is een nota van inspraak en wettelijk vooroverleg opgesteld. In deze nota wordt een overzicht gegeven van de reclamanten, zijn de inspraakreacties samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord. Tevens worden de reacties van de provincie en het waterschap behandeld in deze nota. De nota is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

8.5 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua heeft vanaf 5 september 2015, gedurende 6 weken, tot en met 16 oktober 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn wel een aantal ambtshalve wijzigingen, overeenkomstig de nota van wijzigingen, aangebracht als gevolg van voortschrijdend inzicht en actuele informatie. Het bestemmingsplan is derhalve gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 5 maart 2015.

