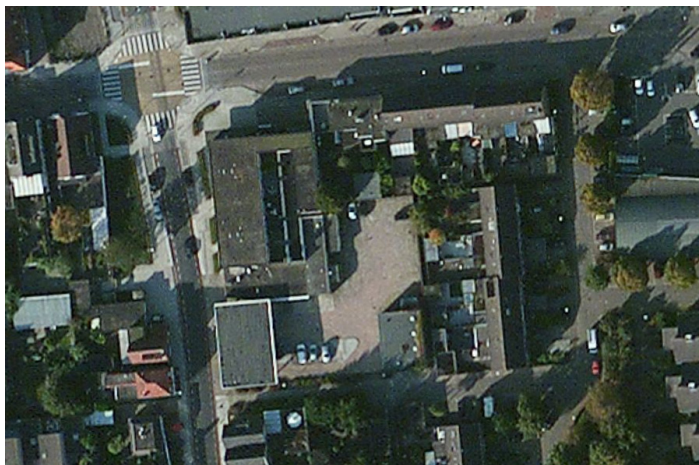


 Gemeente Waalwijk

 *Bestemmingsplan “Putstraat 1a”*

 Vastgesteld



Juli 2012

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Putstraat 1

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 365.330.00

Datum: Juli 2012

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

TOELICHTING

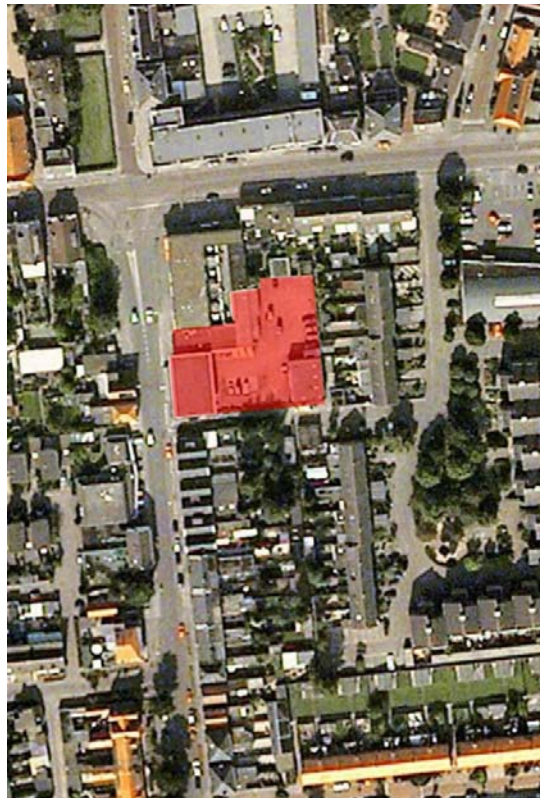
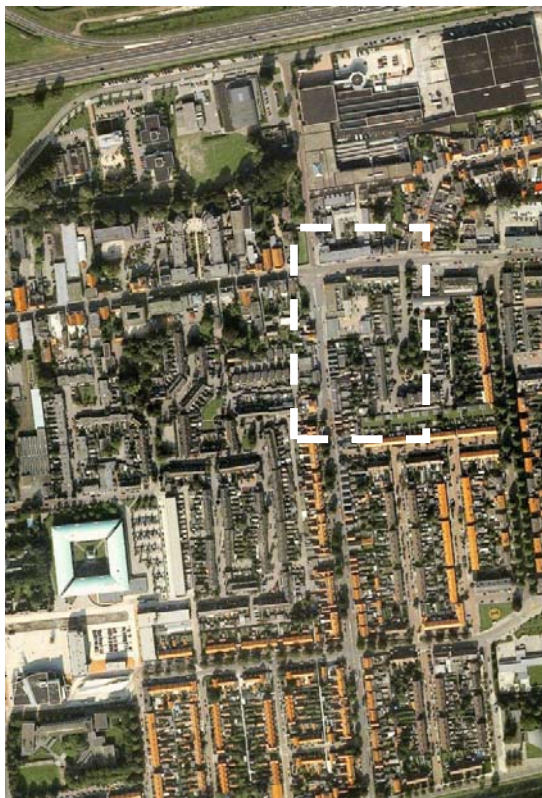
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	1
1.5	Proces en leeswijzer	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	3
3.	Algemeen beleidskader	5
3.1	Beleid gemeente	5
3.2	Beleid regio, provincie, rijk	7
4	Planologische aspecten	13
4.1	Stedenbouw en landschap	13
4.2	Volkshuisvesting	13
4.3	Beeldkwaliteit	13
4.4	Voorzieningen en verzorgingsstructuur.....	13
4.6	Verkeer en mobiliteit	14
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.8	Overig.....	19
4.9.	Totaalbeeld planologische aspecten	19
5	Milieuplanologische aspecten.....	21
5.1	Water.....	21
5.2	Natuur	25
5.3	Bedrijfshinder	27
5.4	Geluid	28
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Bodemkwaliteit	32
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Technische infrastructuur	37
6.	Planbeschrijving	39
6.1	Uitgangspunten	39
6.2	Beheer	39

7. Juridische planbeschrijving	35
7.1 Inleiding.....	41
7.2 Algemene toelichting verbeelding.....	41
7.3 Algemene toelichting planregels.....	41
7.4 Toelichting bestemmingen.....	42
 8. Economische uitvoerbaarheid	 43
 9. Overleg en inspraak.....	 45

Afzonderlijke bijlagen

- Milieuonderzoek Bestemmingsplan 'Putstraat 1', KuiperCompagnons 22 februari 2012
- Bodemonderzoek
- Flora en Fauna onderzoek
- Vooroverlegreacties
- Kwantitatieve Risico Analyse Stahl Europe
- Advies Brandweer
- Nota van zienswijzen
- Notitie Reflectiebijdrage bestaande bebouwing bouwplan 'Putstraat 1'
- Ontwerpbeschikking tot vaststelling hogere waarden
- Vaststellingsbesluit



Afbeelding: globale begrenzing van het plangebied Putstraat 1, de exacte begrenzingen van het plangebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de verbeelding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Waalwijk is voornemens medewerking te verlenen aan de bouwaanvraag voor de Putstraat 1 te Waalwijk. Op deze plek is Strijland Vastgoed B.V. voornemens 17 appartementen te realiseren. Het huidige benzinestation op de locatie zal gesloopt worden. Met de bouw van de appartementen wordt aangesloten op de bestaande bebouwing op de hoek van de Putstraat en Grotestraat. Achter de bebouwing is ruimte gereserveerd voor parkeren.

De bouw van de 17 nieuwe appartementen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van Waalwijk in een woonwijk ten oosten van het centrum van Waalwijk. Het gebied wordt direct begrensd door:

- de bestaande bebouwing op de hoek van de Grotestraat en Putstraat in het noorden;
- de tuinen van de eengezinswoningen aan de Diederikhof in het oosten;
- een voetgangerssteeg in het zuiden;
- de Putstraat in het westen.

Op grotere schaal maakt de Putstraat deel uit van een raster van noord-zuid straten aansluitend op de Grotestraat.

1.3 Doel

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de ontwikkelingen van appartementen aan de Putstraat 1.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt grotendeels onder het geldend bestemmingsplan “Vredesplein / Amstel” en deels in het bestemmingsplan “Woonwijken”. In het bestemmingsplan “Vredesplein / Amstel” gelden voor het plangebied drie verschillende bestemmingen. Van noord naar zuid valt de locatie onder:

- “Gemengde doeleinden met wonen” (GD (dd) +W);
- “Bedrijfsdoeleinden” met de codering voor een servicestation (Bs);
- “Verblijfsdoelstellingen, auto's toegestaan” met de codering (Vb(a)).

Voor de bestemming Gemengde doeleinden met wonen geldt dat het project niet binnen de maximale bouwhoogte van 8 meter past. Het appartementengebouw is hier met drie lagen ongeveer 10 meter hoog. Hiernaast past het project niet binnen het aangegeven bebouwingsvlak.

Voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden geldt het bouwplan voor de appartementen niet in de bestemmingsbepalingen noch in de bebouwingsbepalingen past. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 5 meter. Ook hier past het project niet binnen het aangegeven bebouwingsvlak.

Voor het gedeelte dat valt onder de bestemming Verblijfsdoelstellingen (auto's toegestaan) het plan niet in strijd met dit bestemmingsplan. Deze gronden zullen onbebouwd blijven.

Het bestemmingsplan "Woonwijken" geldt alleen voor de zuidoosthoek van de locatie. Hier geldt de bestemming Verkeersgebied (VG). De in het project voorziene parkeerplaatsen kunnen binnen de bestemming gerealiseerd worden.

1.5 Proces en leeswijzer

Het bestemmingsplan Putstraat 1 bestaat uit een geometrische plaatsbepaling en regels en gaat vergezeld van deze toelichting.

De bestemmingen van de gronden zijn opgenomen in de geometrisch plaatsbepaling. De plankaart geeft een verbeelding van deze geometrische plaatsbepaling. Door middel van kleuren, arceringen en coderingen zijn daarbij de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. Er wordt een beschrijving van het plan gegeven en er wordt ingegaan op het verrichtte onderzoek. Tevens is verslag worden gedaan van inspraak en overleg.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het centrum van Waalwijk en de directe omgeving daarvan worden gekenmerkt door een helder stratenpatroon met een orthogonale gridstructuur. De Grotestraat is onderdeel van een lang, oost-west lopend historisch lint, de 'Langstraat', dat verschillende dorpen met elkaar verbond en wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid waardevolle panden. Loodrecht op de Grotestraat lopen een aantal straten waaronder de Putstraat.

De Putstraat is aan te merken als een (gebieds)ontsluitingstraat met lintbebouwing aan beide zijden van de straat die in de loop van 20^{ste} eeuw zijn gebouwd. Op een aantal plaatsen is aan het eind van de 20^{ste} eeuw nieuwbouw gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit individuele panden vooral aan de oostzijde van de Putstraat en rijbebouwing aan de westkant van de straat. De bebouwing varieert enigszins in hoogte (globaal tussen één en twee verdiepingen met kap). Nabij de Grotestraat is de perceelstructuur en de bebouwing op sommige plekken grootschaliger. De bouwhoogte bestaat ook hier uit enkele lagen soms afgedekt met een plat dak.

2.2 Functionele structuur

Omgeving

In de nabijheid van het plangebied is de bebouwing gevarieerd. Naast individuele woonbebouwing bevinden zich hier ook grotere percelen en bouwvolumes. Op het perceel direct ten noorden van de projectlocatie (Putstraat 1, op de hoek met de Grotestraat) bevindt zich een complex van twee lagen met op de onderste laag commerciële ruimte en hierboven appartementen die aan de achterzijde middels een galerij worden ontsloten. Ten zuiden van het plangebied staan eengezinswoningen van één verdieping hoog met kap dwars op de straat. Deze woningen worden middels een steeg (voetpad met aan weerszijden een groenstrook) gescheiden van het projectgebied. Aan de achterzijde grenst de projectlocatie aan de achtertuinen van de eengezinswoningen die gelegen zijn aan de Diederikhof.

Plangebied

De huidige functie ter plaatse van het plangebied van de Putstraat 1 bestaat uit een benzinestation met hierbij behorende detailhandel en het garage/bedrijfsgebouw. Het in voornemen zijnde bouwplan voorziet in het oprichten van een gebouwcomplex van 17 appartementen. Hiervoor zal de huidige functie het worden afgebroken.

3. Algemeen beleidskader

3.1 Beleid gemeente

Binnen de gemeente is een aantal documenten vastgesteld waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd, die ook betekenis hebben voor het plangebied. Deze documenten worden hieronder kort samengevat.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Het GVVP ((26 augustus 1998, vastgesteld d.d. 17 december 1998) bevat een totaalvisie voor de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Het stelt de gemeente in staat lokale probleempunten op te lossen en zich tevens te positioneren ten aanzien van (boven-) regionale verkeers- en vervoersontwikkelingen. Om de groei van het autoverbruik af te remmen wordt voorgesteld in te zetten op fietsverkeer en vervoersmanagement te stimuleren. De verkeersstructuur zou aangepast moeten worden, waarbij verschillende maatregelen genomen zouden moeten worden. Op 20 december 2004 heeft de gemeenteraad het verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-Stad vastgesteld als nadere uitwerking van het GVVP. Dat plan gaat uit van een stadsring en een centrumring.

Middels de centrumring kan een verkeersstructuur worden gerealiseerd die het verkeer dat in het centrum, of in de stad Waalwijk moet zijn, de gelegenheid biedt daar te komen. De noodzaak van de realisatie van de stadsring is gelegen in het feit dat doorgaand verkeer, dat geen herkomst of bestemming in de stad Waalwijk heeft, om de stad wordt geleid.

Bovengenoemde doelen vallen binnen het kader van het "Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss", Er is een samenwerkingsverband aangegaan met de gemeenten Heusden en 's-Hertogenbosch, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat om een studie te starten teneinde onder meer bovengenoemde doelen te realiseren. Deze "Corridorstudie A59" betreft het gebied rond de A59, voor zover gelegen tussen de N261 bij Waalwijk en knooppunt Empel bij 's-Hertogenbosch.

Doel van de corridorstudie is het opstellen van een visie die ingaat op de knelpunten op het hoofdwegennet (A59) en het onderliggende wegennet, in combinatie met het versterken van de ecologische samenhang die binnen de corridor is gelegen (Baardwijkse Overlaat, Bokhoven en Vlijmense Polder/Moerputten).

Erfgoedverordening 2011

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 3 februari 2011 een Erfgoedverordening vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

Bomennota en groenstructuurplan

In de Bomennota (*vastgesteld d.d. januari 1999*) is beleid geformuleerd met betrekking tot de bestaande en toekomstige bomen- en groenstructuur (inclusief water) van de kernen in Waalwijk. Voor het groen is

een groenstructuurplan vastgesteld op 6 september 2007. Bomen en groen zijn van belang voor de visuele accentuering en ondersteuning van een locatie, maar kunnen tevens zorgen voor afscherming en begrenzing. Op basis van de Bomennota zijn boomstructuren aangewezen die worden beschermd. De bescherming van waardevolle bomen hoeft dus niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Structuurbepalende groen- en waterelementen hebben in het bestemmingsplan wel een passende bescherming in de vorm van een groen- of waterbestemming.

De selectie van waardevolle bomen is gemaakt na een uitgebreide inventarisatie en uiteindelijk vastgelegd in de zogenaamde bomenkaart en bomencatalogus. Aan de hand van de bomenkaart in combinatie met de bomencatalogus bepaalt de gemeente of er voor het kappen van een boom een vergunning nodig is. De boomelementen die op de bomenkaart staan, worden in de catalogus nader toegelicht. Elke boom, laan of singel en boomgroep op privéterrein is hierin apart geregistreerd.

In het groenstructuurplan is het groene raamwerk in en buiten de bebouwde kom gedefinieerd. Hiaten en knelpunten in de structuur zijn beschreven en worden in een groenuitvoeringsplan in een plan van aanpak naar prioriteit ingedeeld.

Duurzaam bouwen

De gemeente Waalwijk heeft in 2005 beleid met betrekking tot duurzaam bouwen (Dubo) vastgesteld. Er is voor gekozen om te werken met de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) als instrument. De GPR kent vijf modules, te weten 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en 'toekomstwaarde'. In principe wordt bij alle ontwerpactiviteiten geprobeerd om Dubo te stimuleren. Dit betekent zowel bij woningbouw als bij utiliteitsbouw en zowel bij nieuwbouw als bij renovatie. Zelfs stedenbouwkundige ontwerpactiviteiten kunnen worden meegenomen. Vanwege de keuze voor de GPR als instrumentarium zijn echter die ontwerpactiviteiten waar de GPR geschikt voor is, aangewezen als speerpunt.

In het Bouwbesluit worden wettelijke eisen gesteld aan de kwaliteit van gebouwen. Daarmee zijn ook eisen opgenomen met betrekking tot Dubo. De gemeente mag bovenop deze eisen geen extra maatregelen voorschrijven. Wel mag de gemeente met de bouwpartijen overeenkomen dat een hoger ambitieniveau wordt gerealiseerd. De enige weg waarlangs dit kan gebeuren is in goed overleg.

Dat is precies wat het Dubo-beleid van de gemeente inhoudt. In goed overleg met de bouwpartijen en met toepassing van de GPR om objectieve kwaliteitsafspraken te maken wordt geprobeerd om verder te komen dan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Waar het Bouwbesluit steeds wordt aangescherpt, denk bijvoorbeeld aan de EPC-voorschriften, probeert de gemeente deze aanscherpingen steeds voor te blijven. De ambities van de gemeente blijven hierbij wel realistisch.

Wat betreft schoolgebouwen voor het primair onderwijs heeft de gemeente bovenop het algemene Dubo-beleid een extra beleidskader vastgesteld, waarbij met betrekking tot een groot aantal elementen concrete ambitieniveaus zijn vastgelegd. Voor deze specifieke categorie gebouwen is derhalve meer vastgesteld dan een algemene werkwijze en procedure.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Waalwijk is vastgelegd in de Welstandsnota 2004. Met de uitvoering van het welstandsbeleid is gekozen voor een integrale benadering en werkwijze door één overkoepelende "Ruimtelijke Kwaliteitscommissie", waaraan twee gemandateerde commissies zijn verbonden, de commissie "Beeldkwaliteit" en de commissie "Cultuurhistorie".

Er is een inventarisatie en analyse gemaakt van de ruimtelijke opbouw naar ruimtelijke structuur, cultuurhistorie, landschappen, functies en bebouwingstypen. Vervolgens zijn er ambitieniveaus bepaald en aangegeven op de welstandskaat voor het geldende welstandsbeleid, onderverdeeld in "Behoud, Respect, Stimulans en Open". In diverse categorieën zijn welstandscriteria aangegeven, te weten algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, thematische criteria en loketcriteria. Er is beleid geformuleerd voor onderscheidenlijke gebieden en procedures zijn benoemd rond de welstandstoetsing en -advisering.

3.2 Beleid regio, provincie, rijk

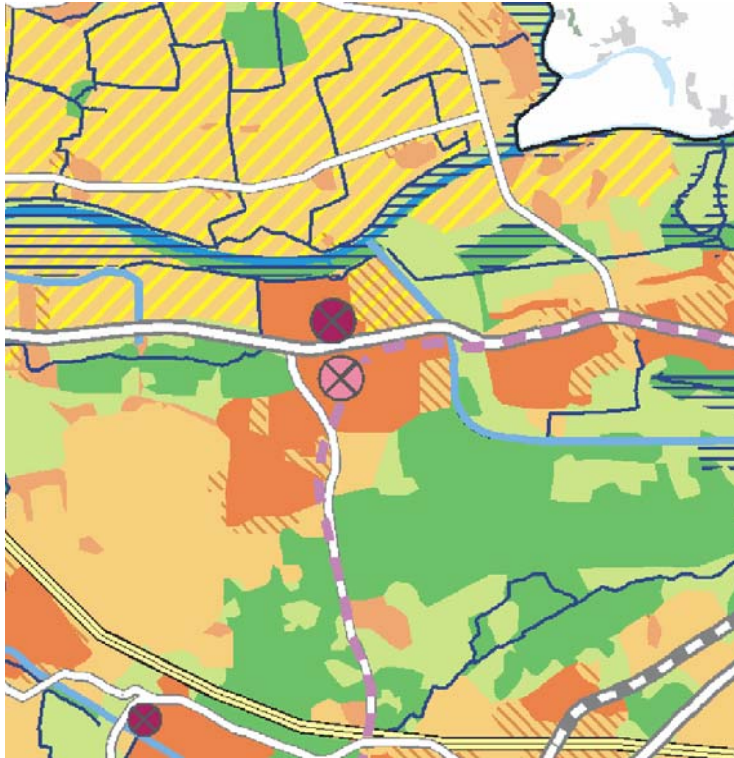
3.2.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (PSRO) in werking getreden. De Structuurvisie RO van de provincie Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Trends zoals klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei resulteren in veranderende wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant. De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie gaat meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte.

Het provinciale ruimtelijke beleid gaat tevens in op het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De locatie Putstraat 1 is op de Structurenkaart aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.



Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	bestaand	

Afbeelding: structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In dit bestemmingsplan wordt binnen bestaand stedelijk gebied de mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van nieuwe woningen. Daarmee wordt een bestaande ruimtevraag opgevangen in de bestaande kern waardoor geen beslag hoeft te worden gelegd op het buitengebied. De inbreiding op de locatie aan de Putstraat draagt daarmee bij aan het bereiken van de doelstellingen van de structuurvisie.

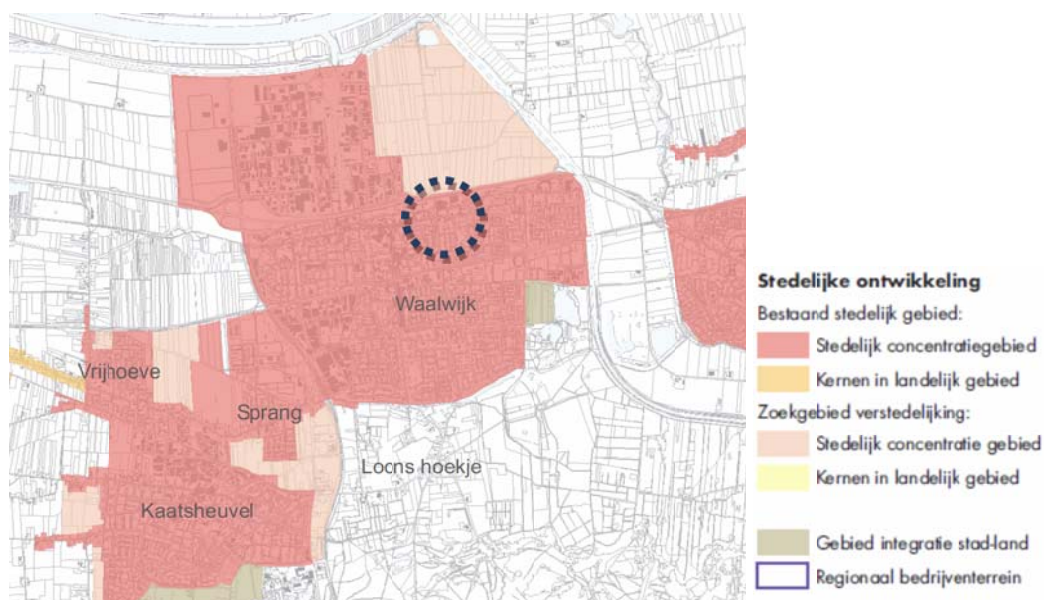
De regeling in het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de kaders die door de provinciale Structuurvisie RO worden gesteld.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

In de Verordening Ruimte is de locatie Putstraat 1 aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied – Stedelijk concentratiegebied'. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het beleid is gericht op inbreiden en herstructureren. De beoogde ontwikkeling van woningbouw past hier dus binnen.

De regeling in het onderhavige bestemmingsplan voorziet in herstructurering en inbreiding van woningbouw in bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de kaders die door de provinciale Verordening Ruimte worden gesteld.



Afbeelding: uitsnede kaart Verordening Ruimte

3.2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het bestemmingsplangebied ligt buiten het economisch kerngebied en het nationaal stedelijk netwerk van Brabantstad. Voor kleinere kernen als Made is het belangrijk dat herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied vóór gaat op uitbreiding in het buitengebied. Daaraan wordt met onderhavig plan voldaan doordat de bouw van de bedrijfsloods binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Daarnaast wordt met de realisatie van het retentiewater voldaan aan het beleidsuitgangspunt 'aandacht voor de waterproblematiek'. Het plan past derhalve binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

(ontwerp) AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het is nog onduidelijk wanneer het stuk in werking treedt.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Bij de provinciale Verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van en toelichting bij bestemmingsplannen, die voorzien in nieuwe bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en locaties voor kantoren.

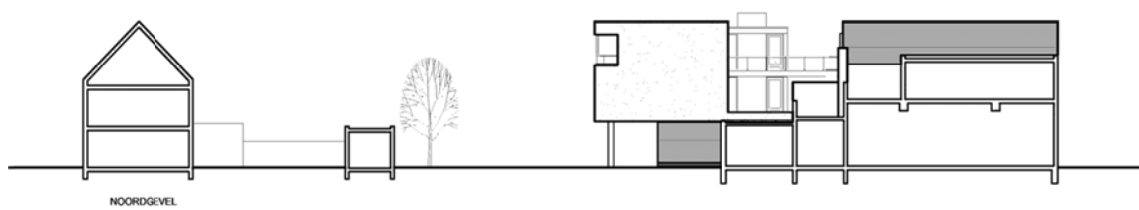
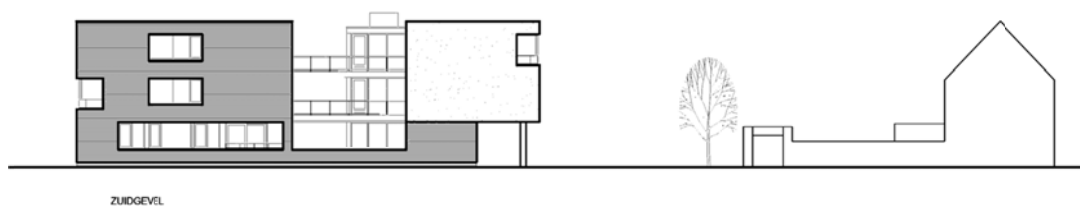
Het plangebied valt niet binnen de specifiek genoemde gebieden in de AMvB Ruimte. Wel dient er rekening te worden gehouden met het principe van de SER-ladder om het bundelingbeleid van verstedelijking vorm te geven. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelt de SER, om verrommeling van het landschap tegen te gaan, voor om de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

In het onderhavige geval is bij de locatie Oude Kerkstraat 52-54, waar nieuwe bedrijfsbebouwing is beoogd, sprake van een locatie die reeds beschikbaar is gesteld voor bedrijvigheid. De hierna verwoorde beleidsstukken maken dit inzichtelijk. Er wordt dus in het plan voldaan aan de eerste stap uit de SER-ladder. Bij de locatie van het retentiewater vindt geen verstedelijking plaats en is de denkwijze van de SER-ladder dus niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het bovenstaande werpt de realisatieparagraaf van het Rijk geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.



4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door het lange rechte stratenpatroon met voornamelijk woningen direct ontsloten aan openbaar gebied.

Het bouwplan aan de Putstraat 1 sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het appartementengebouw bestaat uit een tweetal geschakelde volumes.

De straat krijgt op de locatie een heldere rooilijn, gesloten straatwand en oriëntatie van de bebouwing op de straat. Er ontstaat een levendig beeld dat aansluit op de schaal en het ritme van de individuele woningen in de staat en een overgang maakt naar het grootschaliger pand op de hoek met de Grotestraat. Het gedeelte grenzend aan de straatzijde komt sluit op het gebied van volume, schaal, bouwrichting en de rooilijn aan bij de directe omgeving.

Het appartementencomplex bestaat uit twee volumes, aan de straatzijde zijn er elf appartementen gesitueerd en aan de achterzijde een volume met 6 appartementen. Het volume aan de straatzijde komt in dezelfde rooilijn en sluit aan op de bestaande bebouwing op de hoek. De hoofdingang van het appartementencomplex is gesitueerd aan de Putstraat. De gezamenlijke entree leidt naar een tussen de beide volumes gelegen trappenhuis. Vanuit dit trappenhuis worden de appartementen ontsloten en zal een verbinding worden gemaakt met de bestaande appartementen aan de noordzijde van de nieuwbouw.

4.2 Volkshuisvesting

De ontwikkeling aan de Putstraat 1 voegt 17 appartementen toe, waarvan 6 kleine en 11 middelgrote appartementen.

4.3 Beeldkwaliteit

Het huidige zicht vanaf de straat wordt bepaald door de functie van bezinepomp, de luifel en de bijbehorende winkel staan geheel los van het totale straatbeeld. Het dichte en volumineuze beeld wordt doorbroken door het open karakter van een benzinstation. Het appartementen complex komt, door het dichte volume en de drie lagen, het straatbeeld en daarmee de beeldkwaliteit van het geheel ten goede.

Het volume aan de straatzijde sluit aan op de bestaande bebouwing op de hoek en komt in dezelfde rooilijn te liggen.

4.4 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

De toe te voegen appartementen en hiermee de sloop van het benzinstation met garage/bedrijfsgebouwen past gezien de omliggende voorzieningenstructuur goed in de Putstraat en omgeving. Functioneel is het toevoegen van appartementen en het verdwijnen van het benzinstation met garage/bedrijfsgebouwen een verbetering voor het gebied.

4.5 Toerisme en recreatie

Het aspect toerisme en recreatie is vanwege de woonfunctie niet van toepassing.

4.6 Verkeer en mobiliteit

Binnen de bebouwde kom resteren slechts gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Deze worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. De gebiedsontsluitingswegen zijn hoofdwegen voor het autoverkeer. Ze zijn bedoeld om de verblijfsgebieden te ontsluiten, dat wil zeggen “veilig en goed bereikbaar te houden”.

Autoverkeer en parkeren

De grote kracht van de Putstraat is de goede autobereikbaarheid. De ontwikkeling aan de Putstraat 1 voorziet in het parkeren op eigen terrein. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats vanaf de Putstraat, teneinde het karakter van het Diederikhof te kunnen behouden. De wens van omwonenden om het Diederikhof een ‘hofje’ te houden, is daarmee overgenomen. Bovendien is de oude situatie leidend geweest. Het huidige bestemmingsplan staat een benzinestation toe. In de oude situatie was er daardoor sprake van 2 in-/uitritconstructies in combinatie met een constante stroom aan verkeer, met name autoverkeer. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van slechts één in-/uitrit constructie, waarmee de verkeersveiligheid ter plaatse toeneemt.

Er is gezocht naar een verkeersveilige oplossing door de ontsluiting van het nieuwbouwplan rechtstreeks vanaf de Putstraat aan te leggen middels een zogenaamde ‘fietsstraat’. Dit is in functionele zin en volgens de wegenverkeerswet ‘een combinatie van langzaam verkeersroute waar de auto te gast is’. Daarmee wordt de bestaande voet- en fietsverbinding aan de zuidzijde van het nieuwbouwplan opgewaardeerd en verbeterd. Om het doorgaande autoverkeer te vermijden wordt de Diederikhof afgesloten met paaltjes. Zo blijft de oorspronkelijke functie als fiets-/voetpad in tact en wordt het Diederikhof ontlast van extra autoverkeer.

De parkeerdruk op het projectgebied en in het bijzonder de Putstraat is hoog te noemen. In het reconstructieproject Put- /Groenstraat is daar rekening mee gehouden door aan de westzijde van de Groenstraat 9 extra parkeerplaatsen aan te leggen. Deze vormen een zogenaamde overloop voor het noordelijke deel van de Putstraat met zijn mix aan functies.

Op basis van de parkeernormennota van de gemeente Waalwijk gelden de volgende normen:

- 6 goedkope appartementen: 1,7 parkeerplaats per woning is 10,2 pp;
- 11 middeldure appartementen: 1,8 parkeerplaats per woning is 19,8 pp

Conform het vigerende beleid dienen ten behoeve van het bouwplan 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Gelet op het feit dat er 30 parkeerplaatsen worden aangelegd, wordt hieraan voldaan.

Openbaar vervoer

De projectlocatie is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. In de Putstraat bevindt zich ter hoogte van de projectlocatie een bushalte, en op het Vredesplein (ten zuidwesten van het projectgebied) op ongeveer 600 m ligt het busstation.

Langzaam verkeer

De bestaande voet- en fietsverbinding aan de zuidzijde van het project wordt opgewaardeerd tot een fietsstraat, welke enerzijds zorgt voor de ontsluiting van het parkeerterrein in het plangebied en anderzijds blijft de (fiets)straat een verbinding tussen de Putstraat en de Diederikhof verbeterd. De

herinrichting ervan vormt een waardevolle aanvulling voor deze informele route tussen de Putstraat en het Diederikhof.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Wettelijk en beleidskader

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

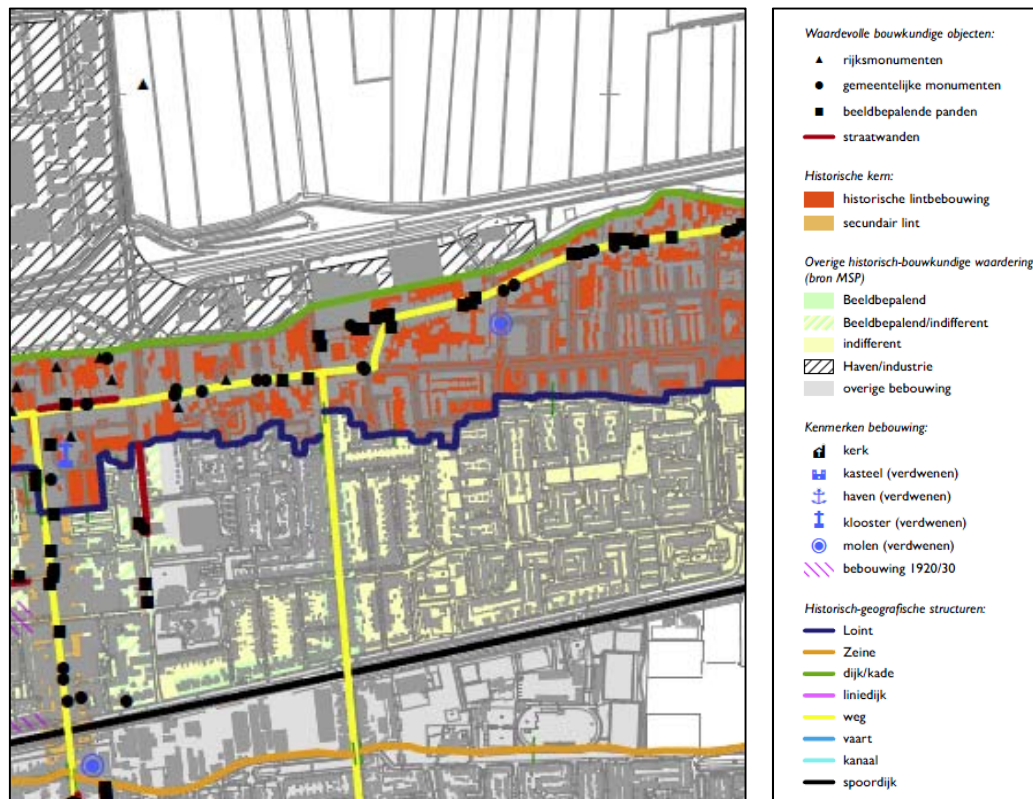
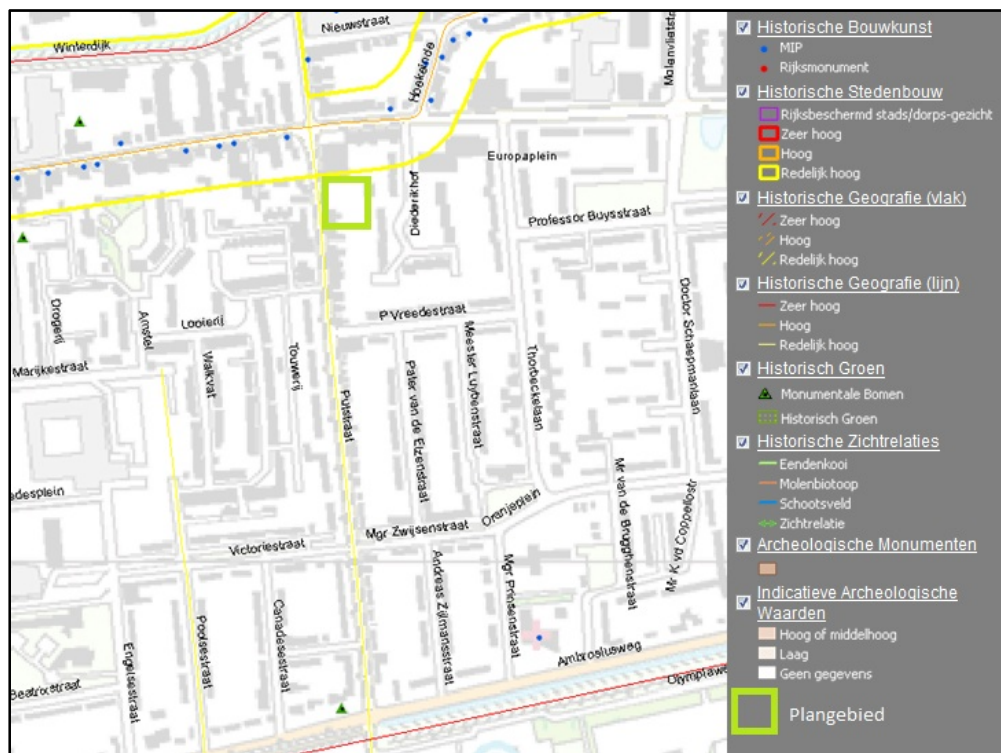
Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Nota Belvédère

De "Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" uit 1999 richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze hoe met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.



4.7.2 Plangebied

Cultuurhistorie

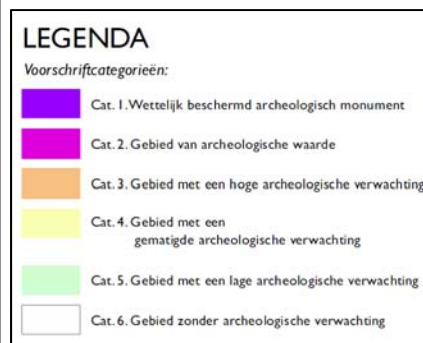
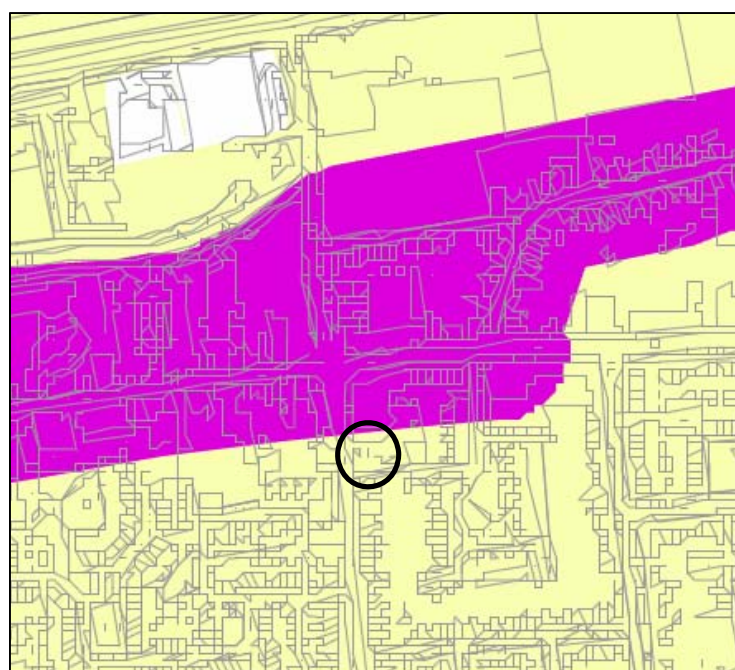
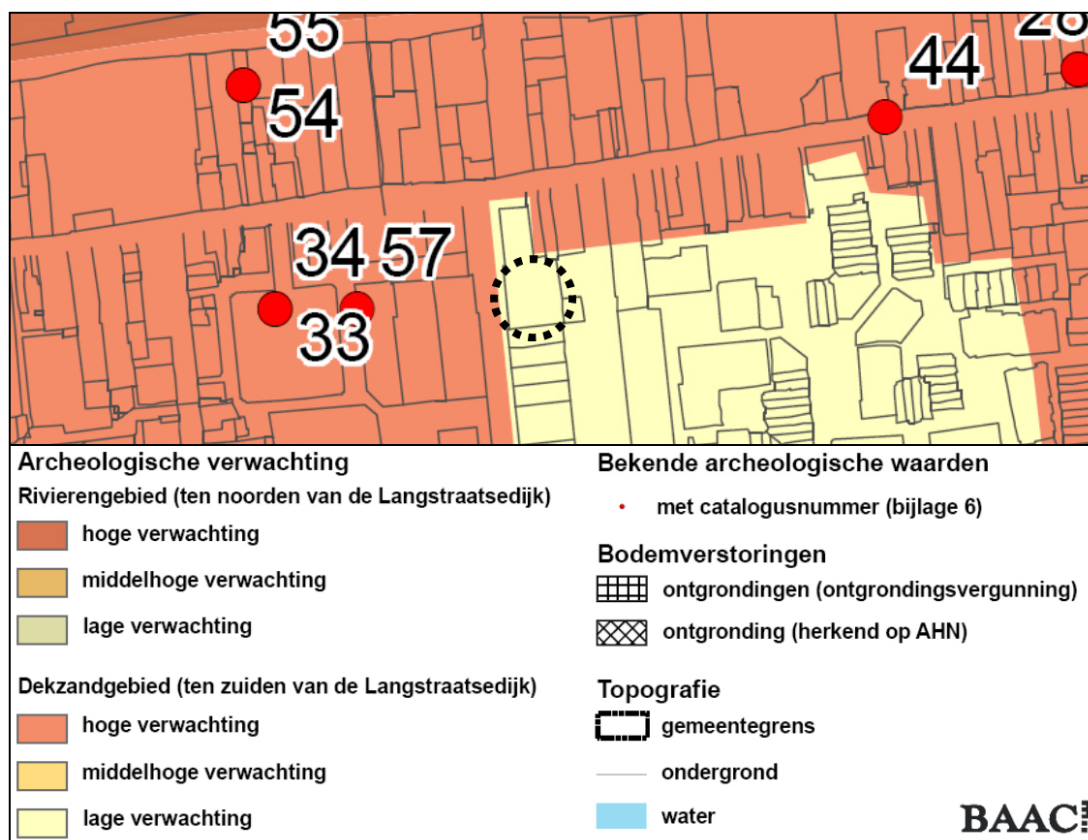
Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie wil de provincie Noord-Brabant een 'handvat' bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van 'monumenten', maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap.

De hiernaast afgebeelde uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, geeft weer dat het plangebied buiten de strook met 'redelijk hoge' Historische Stedenbouw aan de Grotestraat valt. De Putstraat wordt weergegeven als historische geografische lijn, met een redelijke hoge waarde.

Erfgoedverordening 2011

De "kaart 4. Detailkaart cultuurhistorische bebouwing Waalwijk", die als bijlage bij de erfgoedverordening 2011 is opgenomen, laat zien dat de locatie aan de rand van de historische kern met lintbebouwing (Grotestraat) ligt. Hiermee

De ontwikkeling wordt met respect voor het historische beeld ingepast in het bestaande straatbeeld.



Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (BAAC, februari 2007) wordt het projectgebied aangeduid met een lage verwachting. Echter in de directe omgeving van het projectgebied hebben opgravingen plaatsgevonden aan de Grotestraat 371-373, een noodbegeleiding is uitgevoerd ter hoogte van het kruispunt Groenstraat-Putstraat-Grotestraat Hieruit is naar voren gekomen dat deze locatie een zeer oude en belangrijke toegang tot de kern Waalwijk is geweest. Dit wordt ondersteund door vondstmateriaal. Er bestaat een mogelijkheid dat aangrenzend aan deze locatie resten gevonden kunnen worden van het voormalig kasteel van Walewyk.

Op de bij de gemeentelijke Erfgoedverordening 2011 behorende beleidskaart met archeologische waarden ligt de locatie eveneens aan de rand van het "gebied met archeologische waarde".

Uit de onderzoeksgegevens van Oranjewoud, Evaluatie sanering Shelltankinstallatie Putstraat 1 te Waalwijk (projectnummer 3509-75523), blijkt echter dat in de periode van 7 tot en met 18 december 1998 grootschalig de gehele locatie is gesaneerd. In totaal is 257 ton verontreinigde grond afgegraven en 8 ondergrondse tanks verwijderd. De kans dat op deze locatie nog archeologie wordt aangetroffen is uiterst gering. Aangezien de Monumentenwet onverkort van toepassing blijft. Dit houdt in dat bij het aantreffen van archeologie in de bodem de initiatiefnemer verplicht is een melding hiervan te maken bij het bevoegde gezag, zijnde gemeente Waalwijk.

Daarnaast kan ten tijde van het uitgraven van de werkput contact worden gezocht met de heemkundekring Waalwijk. Hiermee wordt hen een mogelijkheid geboden om voorafgaand aan de bouw eventuele archeologie in kaart te brengen.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding, en de archeologische verwachtingswaarde is laag. Dit wordt niet alleen ingegeven door de indicaties op de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart en de archeologische verwachtingskaart, maar ook door de mate van verstoring die is opgetreden bij de grondige bodemsanering die heeft plaatsgevonden in 1998. Verder archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8 Overig

Er zijn geen overige planologisch relevante aspecten die van het project op de omgeving.

4.9. Totaalbeeld planologische aspecten

De invloed van de ontwikkeling op de omgeving is zeer gering. Het volume, de hoogte en de uitstraling maakt dat de ontwikkeling de stedenbouwkundige opzet van de omgeving versterkt.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

5.1.1 Wettelijk en beleidskader

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.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding is het kader voor het waterbeheer voor Nederland. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

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 veiligheidsniveau 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.

Waterhuishouding

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 worden 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 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.

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.

In het onderliggende bestemmingsplan worden 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 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.

Beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden 2009'

In de Beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden 2009' worden de kaders en normen voor de watertoets gegeven. De uitgangspunten ten aanzien van het hemelwaterbeleid worden beschreven. Met behulp van de afvoernormen kan de benodigde waterberging en/of retentievoorziening worden berekend. De voorkeursvolgorde voor de te treffen compenserende maatregel betreft:

1. infiltreren;
2. retentie aanleggen binnen plangebied;
3. retentie aanleggen buiten plangebied;
4. berging zoeken in bestaand plangebied.

De beleidsregel is van toepassing op (her)ontwikkelingen die gepaard gaan met een toename van meer dan 2000 m² verhard oppervlak, waarvoor (in principe) op eigen terrein voorzien dient te worden in retentie.

In het voorliggende plan is geen sprake van toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m². Derhalve behoeft er geen retentievoorziening aangelegd te worden.

Waterplan Gemeente Waalwijk

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vraagt dat gemeentes een plan tegen de wateroverlastproblematiek opstellen. Daarvoor dient de stedelijke wateropgave te worden bepaald. In de Kader Richtlijn Water (KRW) wordt een goede chemische en ecologische toestand van het oppervlaktewater en het beschermen en herstellen van grondwaterlichamen nagestreefd. Om deze ontwikkelingen te vertalen naar lokaal waterbeleid, is voor de gemeente Waalwijk een waterplan opgesteld.

De kern van het Gemeentelijke Waterplan is het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer. Daarbij moet inzicht worden gegeven in beleidsontwikkelingen, relaties met andere vakdisciplines, knelpunten en maatregelen om deze op te lossen. De aandacht voor watergerelateerde vakgebieden komt naar voren in de waterthema's die in de startnotitie zijn verwoord: waterkwantiteit, grondwater, afvalwaterketen, beheer en onderhoud, waterkwaliteit, ecologische verbindingzones, communicatie rondom het water en andere projecten (vooral ruimtelijke ontwikkelingen).

Het waterplan Waalwijk moet uiteindelijk op basis van beleidsontwikkelingen, relaties met andere disciplines en gesignaleerde kansen en knelpunten een visie op het waterbeheer geven. Daarnaast wordt aangegeven welke maatregelen nodig zijn om de visie te realiseren. In het waterplan komen verschillende wateraspecten aan bod te weten:

- oppervlaktewaterkwantiteit;
- oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie;
- grondwater;
- afvalwater.

Drinkwater(bescherming) komt alleen aan bod in relatie tot grondwateronttrekking binnen de gemeente. Het waterplan gaat over het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk, de meeste aandacht gaat echter uit naar de stedelijke kernen binnen de gemeente (Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik). Andere plannen richten zich meer op het buitengebied (bijvoorbeeld de integrale gebiedsanalyse van het waterschap).

De ontwikkeling aan de Putstraat 1 respecteert de uitgangspunten en doelstellingen van het waterplan en past daarmee in het beleid.

Gemeentelijke rioleringsplan (GRP) 2011-2015

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 9 december 2010 het nieuwe gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vastgesteld. In het GRP staan de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daaraan gekoppelde waterbeheer voor de periode 2011 tot en met 2015. Ook is de uitbreiding van taken die de wet de gemeente voorschrijft in het plan opgenomen. In het nieuwe rioleringsplan wordt voorgesteld om het succesvolle beleid van de afgelopen jaren voort te zetten met een aantal aanvullende speerpunten: volksgezondheid, milieu/ecologie en doelmatig beheer.

In het nieuwe GRP is een evenwichtig maatregelenpakket opgenomen, met een zo efficiënt mogelijke inzet van middelen tegen de laagste maatschappelijke kosten. De maatregelen staan in het 'Integrale Uitvoerings Programma (IUP)', waarbij voor de keuze van de rioleringswerkzaamheden onderstaande volgorde is aangehouden:

- Samenloop: rioleringsmaatregelen die “meeliften” met voorgenomen projecten op gebied van reconstructie, revitalisatie, herinrichting;
- Autonom: rioleringsmaatregelen waarbij niet kan worden meegelift, maar die moeten worden uitgevoerd (hersteld of vervangen) vanwege het risico op instorten;
- Overige maatregelen: rioleringsmaatregelen die onder meer vermindering van de belasting van de zuiveringsinstallatie en van de vervuiling van het oppervlaktewater tot doel hebben.

Naast de vervanging van slechte riolen en doelmatig beheer dient vervuiling van oppervlaktewater vanuit het rioolstelsel te worden voorkomen.

5.1.2 Plangebied

Huidige en toekomstige situatie

Vrijwel het gehele terrein van het projectgebied is bebouwd of verhard. Er komt geen oppervlaktewater in het gebied voor. Ook in de toekomstige situatie zal vrijwel het volledige terrein van het projectgebied verhard of bebouwd zijn. Wel zal de oppervlakte van het bebouwde deel licht toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt geen of nauwelijks infiltratie van het regenwater plaats. Binnen het projectgebied bevinden zich geen overstorten.

Maatregelen in de toekomst

Het regenwater zal gescheiden van het vuilwater afgevoerd moeten worden. Omdat aansluiting op het oppervlaktewater en infiltreren in de bodem hier niet mogelijk is zal het hemelwater via een gescheiden riolering afgevoerd moeten worden. Momenteel wordt het rioolsysteem in de Putstraat vervangen voor een gescheiden rioolsysteem. Het afgekoppelde regenwater zal op dit gescheiden systeem worden aangetakt.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van deze onderwijsvoorzieningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Overleg waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse is het waterschap Brabantse Delta. Bovenstaande waterparagraaf in het kader van het vooroverleg ter goedkeuring toegestuurd aan het waterschap Het waterschap geeft aan, geen opmerkingen te hebben voor wat betreft water.

Het advies van het waterschap is als bijlage toegevoegd.

5.2 Natuur

5.2.1 Wettelijk en beleidskader

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Daarnaast behoren ook de beheersgebieden tot de EHS. De ecologische hoofdstructuur in Noord-Brabant sluit aan op de EHS in de rest van Nederland. Samen is dit weer een onderdeel van het Europese net van natuurgebieden, ook wel aangeduid als "Natura 2000". De provincie werkt er hard aan om de EHS in 2018 gerealiseerd te hebben.

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, zijn vervangen. Voorts zijn in de Flora- en faunawet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer behoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

5.2.2 Onderzoek

Het projectgebied is gelegen in het centrum van de bebouwde kom van de kern Waalwijk. De gronden zijn bebouwd en verder geheel verhard. Er staan geen bomen op het terrein. Het terrein vormt dan ook geen onderdeel van de (binnenstedelijke) groenstructuur.

Er is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dat is gedaan aan de hand van verspreidingsgegevens (internet en inventarisatieatlassen).

Adviesbureau Mertens is verzocht aan te geven hoe omgegaan dient te worden met beschermde natuurwaarden in diverse delen van het centrum in het kader van de 'Integrale Visie Centrumgebied Noord' (juni 2007) en het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' (2008). Het projectgebied zal gezien haar inrichting en ligging nabij het centrum van Waalwijk een lage ecologische waarde hebben.

Het projectgebied is, zoals reeds vermeld, geheel verhard. Er staan geen bomen en het terrein vormt dan ook geen onderdeel van de (binnenstedelijke) groenstructuur. De meest nabij gelegen waardevolle groenstructuur is de Winterdijk, gelegen 200 m ten noorden van het projectgebied. De natuurwaarden in het gebied tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk zijn uitgebreid geïnventariseerd door Bureau Zoon. Dit heeft geresulteerd in de rapportage "Flora en fauna van de Winterdijk in Waalwijk Centrum" (30 oktober 2004). Dit onderzoek is later aangevuld met de rapportage "Vleermuizen rond de Taxandriaweg in Waalwijk Centrum" (3 november 2004). Deze rapportages vormen de basis voor de beoordeling door bureau Mertens. Uit deze beoordeling volgde dat voor de procedure van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' voor dit meest 'groene gebied van het centrum van Waalwijk' (in het kader van de Ff-wet) geen rekening gehouden diende te worden met vleermuizen, mits de monumentale bomen op de Winterdijk worden gespaard. In het algemeen wordt geadviseerd om buiten het actieve vleermuizenzeizoen, grofweg vanaf begin mei tot half augustus, sloopwerkzaamheden te laten plaatsvinden. Van rooien van bomen op dit deel van de Winterdijk is echter geen sprake.

De adviezen die in de quickscan zijn opgenomen dienen te worden opgevolgd

Habitattoets

De Habitatrichtlijn voorziet in gebiedsbescherming door speciale beschermingszones aan te wijzen op grond van ecologische criteria: de Natura2000-gebieden (of Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). De beschermingsgrondslag van deze gebieden is vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998.

In de omgeving van Waalwijk liggen de Natura2000-gebieden 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Gezien de ligging van het projectgebied in het stedelijk gebied van Waalwijk, de aard van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tussen de Natura2000-gebieden en het projectgebied (2 km en meer), zijn er geen (negatieve) effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten van de Natura2000-gebieden. Een habitattoets is derhalve niet nodig.

Planologische natuurtoets

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij de ecologische hoofdstructuur (EHS). Een Planologische natuurtoets is daarom evenmin aan de orde.

5.2.3 Conclusie

Voor het overige zijn in het kader van de planprocedure voor het projectgebied geen specifieke maatregelen noodzakelijk vanuit de Flora- en faunawet, de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit houdt in dat het aspect flora en fauna voor het project Putstraat 1 geen beperkende gevolgen heeft.

5.3 Bedrijfshinder

5.3.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

5.3.2 Onderzoek

In het gebied 'Hoek Grotestraat-Putstraat Noord' bevinden zich diverse detailhandelszaken, kantoren, zakelijke dienstverlening en bedrijven, welke vrijwel allemaal binnen milieucategorie 1 of 2 vallen. Het beleid is gericht op handhaving hiervan. Bedrijven die gelet op de aard en de omvang van hun activiteiten onder de Wet milieubeheer vallen, moeten voldoen aan de geldende voorschriften die op hun van toepassing zijn. In de meeste gevallen zullen dit de geluidvoorschriften zijn zoals die zijn opgenomen in regelgeving. Dat wil zeggen dat er sprake is van voorschriften die landelijk zijn opgesteld en landelijk gelden.

Gezien de aanwezigheid van diverse functies in de nabijheid van het plangebied is er sprake van een gebied met functiemenging. De bestaande situatie, de situering van de milieugevoelige functies en de aard van de hinderaspecten (tot milieucategorie 2, passend in een gemengd gebied) is afwijking in voldoende mate onderbouwd.

In de nabijheid van het projectgebied (in een straal van ca. 100 m) is een café (horeca) gevestigd. In de directe omgeving van het café zijn andere woningen gelegen die voor het café maatgevend zijn. Daarmee vormt het café geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Naast het café, is ten noorden van het plangebied aan de Taxandriaweg een tapijtenfabriek gevestigd. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een tapijtenfabriek aangemerkt als een milieucategorie 4.1 bedrijf waarvoor een richtafstand geldt van 200 meter. Voor deze afstand is geluid de bepalende factor. De op te richten woningen liggen op circa 140 meter afstand van de rand van deze inrichting. Er is beoordeeld in hoeverre geluid en mogelijk ook geur (waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter) daadwerkelijk belemmeringen oplevert. Gelet op de afstand tussen de rand van de inrichting en de planlocatie levert het aspect geur zowel voor het bedrijf als voor de te realiseren woningen geen problemen op en is er sprake van goede ruimtelijke ordening. Voor het aspect geluid kan worden opgemerkt dat op basis van de milieuvergunning blijkt dat de tapijtenfabriek geen hoger geluidsniveau mag produceren dan 50 Db ten opzichte van de woningen in de directe omgeving. Op basis van de milieuvergunning voldoet de tapijtenfabriek daar aan bij dichterbij gelegen woningen dan die op de planlocatie kunnen worden gerealiseerd. Hieruit volgt dat er geen problemen zijn voor het onderhavige plan. Tevens is in overweging genomen dat door deze planontwikkeling de tapijtenfabriek niet mag worden beperkt in zijn bedrijfsvoering. Ook hiervan is geen sprake. Al bij al is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Naast het café en de tapijtenfabriek zijn er in de nabijheid van het projectgebied (straal van ca. 100m) geen bedrijven gelegen die gezien hun aard invloed hebben op de nieuw te bouwen woningen, anderzijds zijn er voor de bedrijven geen nieuwe beperkingen van de milieuruimte te verwachten door de bouw van de woningen.

5.3.3 Conclusie

In het kader van de milieuzonering gelden er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluid

In de bijlage milieuonderzoek, KuiperCompagnons is een uitgebreid overzicht gegeven van de resultaten op wegverkeerslawaaï.

5.4.1 Wettelijk en beleidskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder. Het onderzoek is verwoord in de separate rapportage 'Milieuonderzoek; Bestemmingsplan Putstraat 1' van 22 februari 2012.

5.4.2 Plangebied

Rijksweg A59 / Groenstraat / Grotestraat

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB door het wegverkeer op de Rijksweg A59, de Groenstraat en de Grotestraat niet wordt overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting is respectievelijk 48 dB, 40 dB en 48 dB.

Putstraat

Door het wegverkeer op de Putstraat wordt de voorkeurswaarde wel overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De overschrijding bevindt zich op de westzijde van het bouwvlak.

Zonder treffen van geluidsreducerende maatregelen is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Hogere waarden zijn nodig voor de nieuwe woningen die direct langs de Putstraat worden gerealiseerd. Op grond van het gemeentelijk beleid is het wenselijk om te beschikken over minimaal één geluidsluwe zijde en een buitenruimte die bij voorkeur aan die zijde is gelegen. Eveneens is aangegeven dat middels een nadere motivering van deze voorwaarden kan worden afgeweken. Uit het onderzoek blijkt dat een geluidsluwe zijde aanwezig is. Of een geluidsluwe buitenruimte aanwezig is hangt af van de exacte uitwerking van het bouwplan. In het geval geen geluidsluwe buitenruimte aanwezig is kan als motivatie gelden dat de toekomstige bebouwing dient ter vervanging van bestaande bebouwing (voorheen een tankstation). Er is sprake van een inbreidingslocatie die zich kenmerkt door een planmatige verdichting van de woonbebouwing. Ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur is het wenselijk om de huidige open plaats tussen de aanwezige bebouwing op te vullen. Gelet op het vorenstaande vinden wij het inzake dit plan acceptabel dat de kans aanwezig is dat er niet wordt voldaan het bovengenoemde punt uit het beleid.

Als ontheffingscriterium voor de benodigde hogere waarden is het vervangen van bestaande bebouwing (het tankstation), doelmatige akoestische afscherming en het opvullen van een open plaats van toepassing. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Putstraat 1' ter inzage worden gelegd.

Het opvullen van de open plek in de bestaande bebouwingswand leidt mogelijk tot een geluidstoename voor de woningen aan de overzijde van de weg. Om deze geluidstoename inzichtelijk te maken is een berekening uitgevoerd ter plaatse van deze woningen. Hiervoor zijn twee varianten berekend. Het betreft een variant zonder bebouwing aan de overzijde van de weg. Dit betreft de huidige situatie, zijnde de situatie waarin de (overkapping van het) tankstation op een groot deel van de planlocatie aanwezig was. Daarnaast is een berekening uitgevoerd waarbij de nieuwbouw in de berekening is betrokken. De geluidsbelasting is voor beide situatie berekend in het prognosejaar 2022, het jaar waarin de hoogste verkeersintensiteit optreedt. De berekeningsresultaten voor de adressen Putstraat 10 en 12 zijn als bijlage bij de Nota van zienswijzen opgenomen. Uit deze resultaten kan worden geconcludeerd dat de toename van de geluidsbelasting maximaal 0,4 dB bedraagt. Een dergelijke toename van het gemiddelde geluidsniveau is voor het menselijk oor niet waarneembaar, zodat geen sprake is van een onaanvaardbare geluidstoename.

Daarnaast kan in verband met het beoordelen van een geluidstoename een koppeling worden gelegd met de zogenoemde reconstructie-situatie in het kader van de Wet geluidhinder. In de zin van de Wet

geluidhinder is pas sprake van een reconstructie in het geval de geluidsbelasting toeneemt met 2 dB of meer. In het geval de toename hoger is dan 2 dB moet worden beoordeeld of maatregelen mogelijk zijn om deze geluidstoename te reduceren. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Cumulatie van alle wegen

Daarnaast zijn de cumulatieve geluidsbelastingen berekend door het wegverkeer op alle onderzochte wegen samen. Op de gevel langs de Putstraat is de hoogste cumulatieve geluidsbelasting berekend, te weten 63 dB. De reductie overeenkomstig artikel 110g Wgh is niet toegepast op deze geluidsbelastingen. De cumulatieve geluidsbelasting wordt hoofdzakelijk bepaald door het verkeer op de Putstraat. Deze cumulatieve geluidsbelasting is 5 dB hoger dan de voor de meest maatgevende bron berekende geluidsbelasting en zou de maximaal te ontheffen waarde zijn wanneer het om een afzonderlijke weg zou gaan. De cumulatie leidt dan ook niet tot een onaanvaardbaar hoge geluidsbelasting op de gevels van de appartementen.

In de Wgh worden geen normen gesteld aan cumulatieve geluidsbelastingen. Het college moet bij het vaststellen van hogere waarden afwegen of zij deze cumulatieve geluidsbelastingen aanvaardbaar achten. Tevens is de cumulatieve geluidsbelasting van belang bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering van de gevels van de nieuwe woningen om aan de binnenwaarde van 33 dB te voldoen.

5.4.3 Conclusie

In het bestemmingsplan 'Putstraat 1' wordt de bouw van nieuwe woningen geregeld ter plaatse het tankstation. In het akoestisch onderzoek zijn de Rijksweg A59, de Groenstraat, de Putstraat en de Grotestraat betrokken.

Uit de berekeningen¹ blijkt dat alleen door het wegverkeer op de Putstraat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, tot een maximale geluidsbelasting van 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Zonder geluidsreducerende maatregelen is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen voor de woningen die direct langs de Putstraat worden gerealiseerd. In het gemeentelijk hogere waardebeleid is aangegeven dat het wenselijk is dat de ontheffingswoningen beschikken over een geluidsluwe zijde, waaraan bij voorkeur een buitenruimte is gelegen.

Als ontheffingscriterium voor de benodigde hogere waarden is het vervangen van bestaande bebouwing (het tankstation), doelmatige akoestische afscherming en het opvullen van een open plaats van toepassing. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Putstraat 1' ter inzage worden gelegd.

¹ Milieuonderzoek, KuiperCompagnons

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wettelijk en beleidskader

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Momenteel bedraagt de cijfermatige kwalificatie 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

5.5.2 Plangebied

Het bouwplan voor de locatie Putstraat 1 pas binnen de cijfermatige kwantificatie van een woningbouwlocatie, waardoor het plan aangemerkt wordt als een project die NIBM bijdraagt op de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Het onderzoek is verwoord in de separate rapportage 'Milieuonderzoek; Bestemmingsplan Putstraat 1' van 22 februari 2012.

5.5.3 Conclusie

De toegestane ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Putstraat 1' past binnen de cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de regeling NIBM. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig. Kortom, het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan 'Putstraat 1' (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

5.6 Bodemkwaliteit

Het benzinestation is in het recente verleden (1998) gesaneerd. Aanleiding was een ernstige verontreiniging met minerale olie en aromaten als gevolg van de activiteiten van het benzinestation. Hierbij is een zogenaamde multifunctionele sanering uitgevoerd. De locatie was hierna schoon. Ook na 1998 is de locatie in gebruik geweest als een tankstation. Ten behoeve van de bedrijfsbeëindiging heeft URS Netherlands BV in oktober 2008 een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is gelijk verder gekeken dan alleen naar minerale olie en vluchtige aromaten. Na aanvullend bodemonderzoek is de definitieve rapportage (T1877 URS R01.4, 11 juni 2009) ingediend bij de gemeente Waalwijk. Een dergelijk bodemonderzoek heeft een houdbaarheid van vijf jaar bij gelijkblijvend gebruik.

De onderzoeksinspanning is zodanig dat dit eindsituatiebodemonderzoek representatief is voor het bepalen van de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouwlocatie. In de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen noemenswaardige verhogingen voor de onderzochte parameters aangetoond welke zouden kunnen duiden op een grondverontreiniging. In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn enkele licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Deze licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging en geven dan ook geen aanleiding dan wel noodzaak tot het instellen van een nader onderzoek. Na de bedrijfsbeëindiging hebben er geen bedrijfsmatige activiteiten op de locatie meer plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek is daarom representatief voor de bodemkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat gezien de analyseresultaten geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

In 2010 heeft zich op de initiatieflocatie een incident met afgewerkte olie voorgedaan. Het effect van het incident op de totale bodemkwaliteit is echter gering, omdat het slechts een kleine hoeveelheid afgewerkte olie betrof. Omdat na de sloop van de opstallen een aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd alvorens de bouw kan starten, zal in dit onderzoek rekening worden gehouden met het gemelde incident.

Een ander aandachtspunt is de locatie Grotestraat 361, op circa 75 meter van het plangebied, waar een grond en grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL of anders gezegd oplosmiddelen) is aangetroffen. Het oplosmiddel waar het omgaat, is bekend als per (tertachlooretheen). In het eindsituatie onderzoek van 2009 is geen verhoogd gehalte aan per in het grondwater bij Putstraat 1 aangetroffen. Wel is een licht verhoogd gehalte cis 1,2 dichlooretheen aangetroffen in 1 peilbuis. Cis 1,2

dichlooretheen is een afbraakproduct van per. Dit licht verhoogde gehalte vormt echter geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Voor Grotestraat 361 zijn de contouren van de interventiewaarde onderzocht, welke naar het noorden lopen en niet bij de Putstraat uitkomen. Ook de interventiewaarde contouren van Grotestraat 318a zijn onderzocht en komen niet tot in de Putstraat. Omdat deze locaties spoedlocaties zijn, wordt momenteel bekeken hoe deze gesaneerd kunnen worden.

Vanuit milieuhygiënisch standpunt is ook de Loint een punt van aandacht. Deze gedempte waterloop snijdt ergens tussen nummer 1 en 17 de Putstraat. Het is aannemelijk dat de gedempte Loint op deze locatie verontreinigd materiaal bevat.

Ten slotte valt te vermelden dat aan de noordzijde van de projectlocatie vanaf 1959 een smederij gevestigd is geweest.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er met betrekking tot het brandstofverkooppunt en de eerder aangetroffen verontreinigingen aan de Grotestraat 361 en 318a geen belemmeringen aanwezig zijn; de vermoedelijke aanwezigheid van de gedempte Loint en de daarin aanwezige verontreinigingen zal onderzocht moeten worden.

Voorgesteld wordt dit onderzoek te combineren in een NEN onderzoek dat ook gebruikt kan worden voor de aanvraag van de bouwvergunning. In dit onderzoek dient tevens rekening te worden gehouden met het 'olie-incident' dat in 2010 heeft plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd worden ingevoegd.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wettelijk en beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 24 juli 2010. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^6 /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve (zie figuur 2.1). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2004) is de verantwoordingsplicht opgenomen. Daarbij geldt volgens deze circulaire dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied onder de oriëntatiewaarde verantwoording moet worden afgelegd door het bevoegd gezag.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

Beleid Externe Veiligheid gemeente Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft op 5 juni 2008 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. De ambitie van de gemeente Waalwijk is in de beleidsvisie als volgt omschreven:

De gemeente Waalwijk wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- *de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;*
- *de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Waalwijk te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.*

Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt:

- Woonwijken;
- Buitengebied;
- Bedrijventerrein Haven en Haven Zeven;
- Overige bedrijventerreinen;
- Gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in gebiedstype Woonwijken. De ambitie ten aanzien van woonwijken kan als volgt worden samengevat:

In woonwijken verblijft een groot aantal mensen op een relatief beperkt oppervlak. Om de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving te bieden worden in dit gebiedstype geen bedrijven toegelaten die een veiligheidsrisico veroorzaken. Dit geldt zowel voor bedrijven die vallen onder de bevi-regelgeving als voor overige risicovolle inrichtingen. Van de categorie 'overige risicovolle inrichtingen' worden uitsluitend zwembaden geaccepteerd vanwege het grote maatschappelijke belang en het geringe risico. Overschrijdingen van de oriëntatiewaarde worden niet toegestaan. De gemeente streeft er naar om geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen, zoals kinderen, bejaarden en gehandicapten toe te laten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

De gemeente Waalwijk heeft met betrekking tot het laatste aspect – het niet toelaten van nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen – op 26 april 2012 een aanvullend beleid vastgesteld. Dergelijke objecten zijn nog altijd minder gewenst in een invloedsgebied, echter aan nieuwvesting kan worden meegewerkt als aan gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Voor de volledige ambities voor woonwijken en de andere gebieden wordt verwezen naar het Beleid Externe Veiligheid van Waalwijk en de aanvulling hierop.

5.7.2 Plangebied

Het bestemmingsplan Putstraat 1 maakt het mogelijk om 17 appartementen te bouwen op de plaats waar nu planologisch een tankstation (motorbrandstoffenverkooppunt) kan worden gevestigd.

Risicovolle transportassen

De Rijksweg A59 heeft geen 10-6 PR-contour en daarmee wordt de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico niet overschreden. Het groepsrisico veroorzaakt door de A59 is niet zodanig dat de oriëntatiewaarde overschreden wordt, wel wordt de oriëntatiewaarde genaderd waardoor er sprake is van een aandachtssituatie. Daarom zal onder andere bij de beoordeling van bouwaanvragen in een strook van 200 meter uit de A59 in het bijzonder aandacht worden besteed aan ontwikkelingen op dit gebied. Doel is het beperken van de veiligheidsrisico's en om dit te bereiken komen daarbij zaken aan de orde zoals: het toepassen van bijzondere brandwerende constructies; het toepassen van antisplinter folie; de situering van ventilatiesystemen; het optimaal situeren van veilige vluchtwegen en de mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. De locatie ligt buiten deze 200 meterzone. De invloed van de Rijksweg behoeft in dit kader geen nadere beschouwing.

Tenslotte ligt het gebied waarbinnen het project gerealiseerd zal worden niet in de nabijheid van een route, welke is aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen, waarvan het invloedsgebieden en/of 10⁻⁶ pr-contouren over het projectgebied is gelegen.

Buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig waarvan de invloedsgebieden en/of 10⁻⁶ PR-contouren over het plangebied is gelegen. De dichtstbijzijnde leiding is gelegen op circa 575 meter en is daarmee op ruime afstand gelegen van het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen e.d. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegd gezag Wet milieubeheer (Wm) en Wet op ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het bevoegd gezag moet de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de overheid rekening te houden met plaatsgebonden risico's. Voor wat betreft het groepsrisico is een motiveringsplicht wettelijk geregeld.

Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen (10⁻⁵ contour en 10⁻⁶ contour). Bovendien zijn in de directe omgeving geen bedrijfsbestemmingen geprojecteerd alwaar zich nieuwe risicovolle inrichtingen zouden kunnen vestigen. Wel is het plangebied gelegen binnen de invloedsgebieden van een- risicovolle - inrichtingen, namelijk Stahl Europe. In dat kader is naar het groepsrisico opnieuw berekend. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen als bijlage (bijlage X). Uit de berekeningen van het groepsrisico van Stahl blijkt dat de toename van het aantal personen als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied aan de Putstraat niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico. De afstand van het plangebied tot deze risicobronnen is zo groot dat de ontwikkeling daar geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico veroorzaakt door Stahl neemt dus niet toe door de verwezenlijking van dit bestemmingsplan.

Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft de brandweer op 7 december 2011 desgevraagd een advies uitgebracht. Het advies van de brandweer is als bijlage bij opgenomen. Het advies is verwerkt in een gemeentelijke notitie 'verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Putstraat van 2012.

Hulpverlening:

1. De opkomsttijd voldoet aan de norm.
2. In de wijk is voldoende bluswater aangebracht.
3. Indien er geen wijzigingen in de rijrichtingen en snelheidsbeperkingen worden aangebracht is de bereikbaarheid afdoende.
4. Het plangebied ligt in het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeersinstallatie.

Maatregelen:

5. Geadviseerd wordt om in samenwerking met de Veiligheidsregio actief te communiceren over de risico's.

Hulpverleningscapaciteit

Op deze locatie is binnen een uur afdoende materiaal beschikbaar om de ramp te bestrijden.

Uitvoerbaarheid van het advies van de Brandweer

- (2) Het plan voorziet niet in het aanpassen van rijrichtingen en snelheidsbeperkingen
- (4) Ten aanzien van de communicatie wacht het college de initiatieven af van de regionale brandweer om samen te komen tot een gemeentebrede communicatie of risico's.

5.7.3 Conclusies

De ontwikkelingen op de locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Het plan is niet strijdig met het extern veiligheidsbeleid van de rijksoverheid en van Waalwijk. Daarnaast vindt er geen significante toename plaats van de omvang van het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen. Ten aanzien van opkomsttijd, bereikbaarheid, bluswater, waarschuwingsinstallatie wordt voldaan aan alle normen. Risicocommunicatie zal na een initiatief van de regionale brandweer door de gemeente Waalwijk naar vermogen worden ondersteund. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om het bestemmingsplan Putstraat 1 te ontwikkelen.

5.8 Technische infrastructuur**5.8.1 Wettelijk en beleidskader***Rioolleidingen*

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Grote rioolleidingen die door een plangebied lopen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Drinkwatertransportleidingen

In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van zo'n gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Om deze reden is het gewenst om de drinkwatertransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Gasleidingen

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid.

5.8.2 Plangebied

Er lopen geen leidingen binnen het plangebied welke planologisch relevant zijn om op te worden genomen in dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

Het aspect technische infrastructuur levert, gezien het bovenstaande, geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

6. Planbeschrijving

6.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van een appartementencomplex met hierin 17 woningen, ter plaatse van het benzinestation aan de Putstraat 1 in Waalwijk.

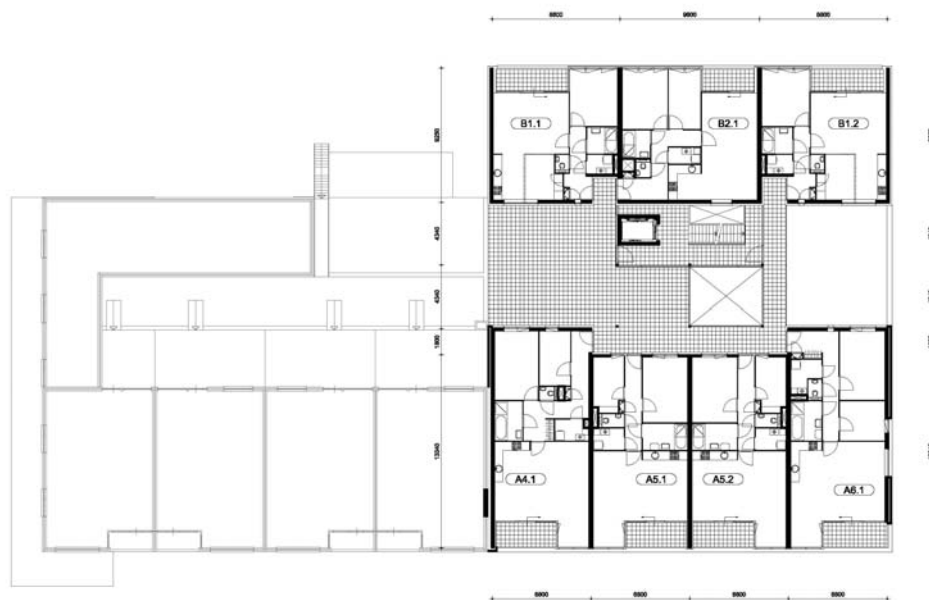
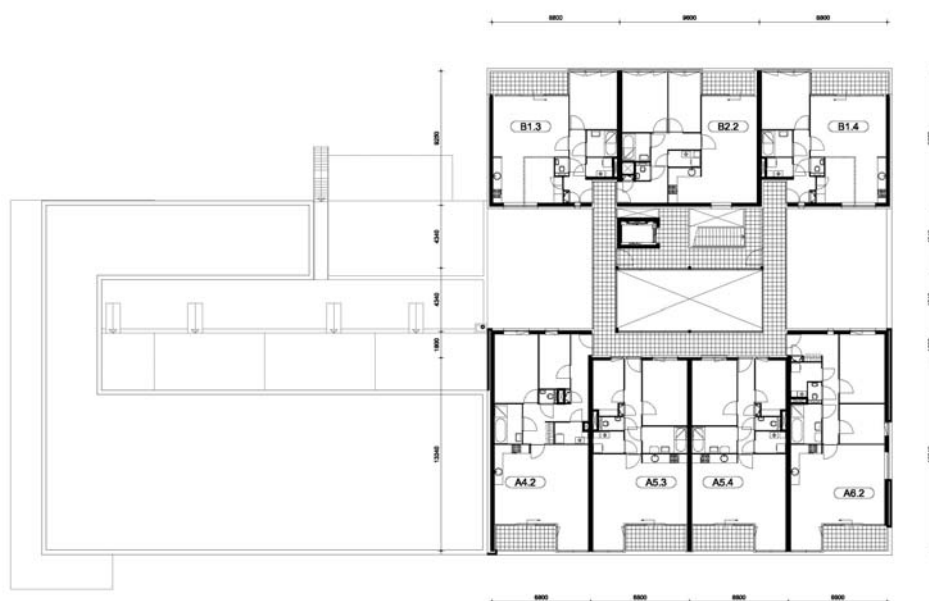
Het bouwplan voorziet in het oprichten van een gebouwcomplex van 17 appartementen. Hiervoor zullen het benzinestation (zowel de overkapping als de winkel) en de achterliggende garages worden gesloopt.

Achter en deels onder het aan de achterzijde opgetilde, appartementengebouw zullen 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit parkeerterrein is voor auto's bereikbaar via een fietsstraat vanuit de Putstraat. Voor voetgangers is er een verbinding met de Putstraat via de bestaande steeg ten zuiden van de locatie.

6.2 Beheer

De in dit plan opgenomen regeling voorziet in de ontwikkeling van het gebied en de realisatie van een nieuw woongebouw. Na realisatie kan de regeling gebruikt worden voor de beheerfase.





7. Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Binnen deze systematiek is gezocht naar een wijze van bestemmen die aansluit op de regeling van bestemmingsplan Woonwijken van de gemeente.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding/plankaart is getekend op schaal 1 : 500. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.3 Algemene toelichting planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken aanvullend op het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

7.4 Toelichting bestemmingen

De ligging van de bestemmingen bepaalt welke functies waar kunnen komen. De bestemmingen zijn in de verbeeldingen (plankaarten) aangegeven. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in de regels is nader aangegeven wat binnen een bestemming is toegestaan.

Verkeer en verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn de gebieden opgenomen waarbij de inrichting primair is gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Deze ruimten hebben in principe een multifunctioneel karakter, waarbij de inrichting gericht is op woonstraten, pleinen, voetpaden, rijwielpaden, waterlopen, waterpartijen en groen-, speel en parkeervoorzieningen. De wegen binnen deze bestemming dienen voor een veilige maar gelijkwaardige afwikkeling van het verkeer binnen een woongebied, waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen met een aanduiding aangegeven de maximaal 17 woningen mogen worden gerealiseerd. De aanduiding 'gestapeld' geldt voor het gehele bouwvlak. De hoogte van het gebouw is, gesteld op een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op het achtererf en voor een strook van vijf meter overkapt door de woningen, worden doormiddel van de functieaanduiding 'parkeerterrein' parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

8. Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

De realisering van het beoogde plan is een initiatief van Strijland Vastgoed BV. Voor de bouw en exploitatie ervan sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Door middel van de afspraken die hierin staan zullen de kosten die de gemeente maakt verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Tevens wordt het met deze overeenkomst voor de gemeente mogelijk gemaakt eventuele planschadeclaims te verhalen. Zodoende wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht."

9. Overleg en inspraak

Voordat het bestemmingsplanproces werd gestart heeft er al een procedure ex artikel 19 WRO plaatsgevonden. Door veranderingen in de wetgeving was het niet meer mogelijk om de vrijstelling en bouwvergunning te verlenen. De buurt/omwonenden hebben al meerdere malen kennis kunnen nemen van het oude plan. Ook is het plan dat men nu wil realiseren en waarvoor de gemeente het bestemmingsplan wil herzien al aan de buurt getoond. De gemeente heeft, gelet op het bovenstaande, er gekozen om de inspraak inzake het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan. Inspraak wordt vaak gebruikt als men in eerdere instanties nog niet uitvoerig kennis heeft kunnen nemen van het plan. In dit geval heeft er al een heel traject plaatsgevonden en achten wij inspraak niet noodzakelijk. Dit te meer nu dit ontwerp voortvloeit uit de reacties die zijn gekomen op het eerste bouwplan.

Het concept-voorontwerpbestemmingsplan is wel conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

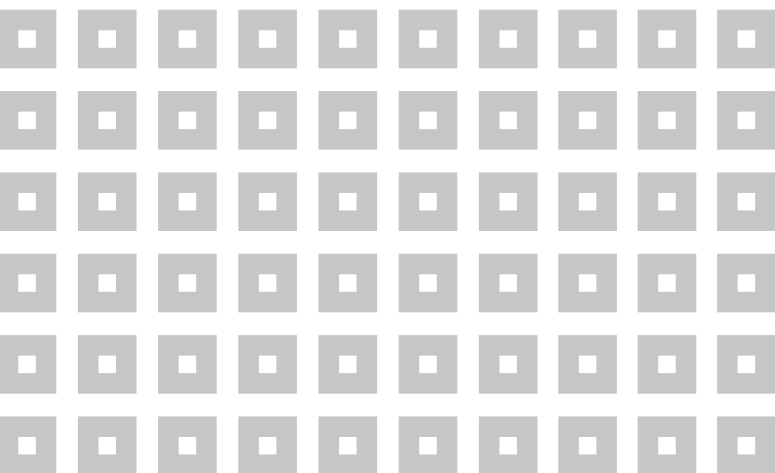
Er twee vooroverlegreacties binnengekomen die beide geen aanleiding maken tot het aanpassen van het plan. De reacties zijn in de bijlage opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen die deels aanleiding gaven tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage aan het plan is toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting aangepast.

Uiteindelijk is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

