

Bestemmingsplan

Van Lovenlaan

Gemeente Waalwijk



Bestemmingsplan

Van Lovenlaan

Gemeente Waalwijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juli 2011

Vastgesteld:

7 juli 2011

Projectgegevens:

TOE03-CFR00006-01A

REG03-CFR00006-01A

TEK03-CFR00006-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0867.00BPWWVanlovenlaan-vas1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Beleid provincie	7
3.2	Beleid Waterschap	10
4	Planbeschrijving	13
4.1	Ruimtelijke structuur	13
4.2	Functionele structuur	14
5	Milieuaspecten en planologische aspecten	15
5.1	Water	15
5.2	Natuur	15
5.3	Bedrijfshinder	16
5.4	Geluid	16
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Bodemkwaliteit	18
5.7	Externe veiligheid	19
5.8	Technische infrastructuur	20
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	20
6	Juridische planbeschrijving	23
6.1	Inleiding	23
6.2	Regels	23
7	Economische uitvoerbaarheid	25
8	Overleg en inspraak	27
8.1	Vooroverleg	27
8.2	Inspraak	27
8.3	Tervisielegging	27
8.4	Vaststelling	28
9	Bronnen	29
9.1	Boeken en rapporten	29
9.2	Websites	29

Separate bijlagen:

- Croonen Adviseurs, Rapport Akoestisch Onderzoek, 11 februari 2011 (kenmerk: RA001-CFR00006-01D)
- Croonen Adviseurs, Erratum Rapport Akoestisch Onderzoek, 16 juni 2011 (kenmerk: RA001-CFR00006-01E)
- AA&C Nederland b.v., Verkennend bodemonderzoek, 29 januari 2010
- IDDS bv, Waterhuishoudkundig plan Van Lovenlaan, 19 maart 2010
- Gemeente Waalwijk, Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van Lovenlaan, juli 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

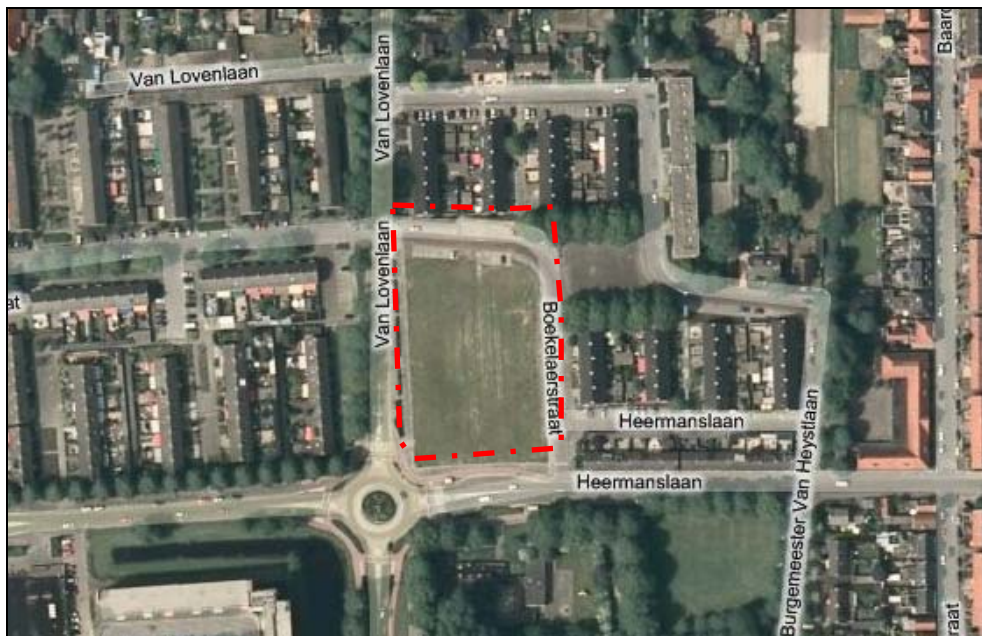
Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van een appartementencomplex met bijbehorende voorzieningen en inrichting van openbare ruimte aan de Van Lovenlaan te Waalwijk. Dit perceel ligt op de hoek van de Van Lovenlaan en de Heermanslaan. Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Waalwijk, perceelnummer 1935 (geheel) en F2323 (gedeeltelijk).

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Waalwijk, op de hoek van de doorgaande wegen Van Lovenlaan en Heermanslaan. De omgeving bestaat voornamelijk uit woongebied. Aan de overzijde van de Heermanslaan is recentelijk het maatschappelijk complex BaLaDe ontwikkeld.

In 2005 zijn in het plangebied de oude portieketagewoningen (54 woningen) gesloopt en is het vrijgekomen terrein tijdelijk gebruikt voor huisvesting van basisschool Baardwijk. Inmiddels zijn de noodlokalen weggehaald en is de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. De direct aangrenzende percelen zijn ingericht als openbaar gebied.



Luchtfoto bestaande situatie (Bron: maps.google.com)

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van woningbouw aan de Lovenlaan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het hier voorgestane initiatief vigeert het bestemmingsplan 'Woonwijken'. Dit bestemmingsplan is op 23 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk en is op 26 september 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Op 24 november 2006 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De gronden waarop het initiatief betrekking heeft, hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' dan wel 'Verblijfsgebied' of 'Verkeergebied'. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 58 gestapelde woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 10 m worden gerealiseerd. De diepte van het bouwperceel mag maximaal 18 m bedragen. Binnen de bestemming 'Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden opgericht.

Het planvoornemen is in strijd met voorschriften van de vigerende bestemming van de grond. Het plan voorziet in de realisatie van 61 appartementen, waarbij een deel van de woningen, op de hoek van Van Lovenlaan en Burgemeester Florisstraat, in vier lagen (circa 14 m) en buiten de huidige woonbestemming wordt opgetrokken. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'woonwijken' (Bron: bestemmingsplan woonwijken, 2006)

1.5 Opzet en leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat drie onderdelen: een verbeelding, regels en een toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridisch regeling.

In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten verwoord. De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan beleid van provincie en waterschap. In hoofdstuk 4 wordt het plan omschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten en overige onderzoeken aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 tenslotte worden respectievelijk de juridische planbeschrijving, de economische uitvoerbaarheid en overleg en inspraak toegelicht. Besloten wordt met een bronnenlijst.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

De locatie is gelegen ten westen van de rotonde op de kruising Van Lovenlaan-Teisterbantlaan en Heermanslaan. Deze wegen vormen allen belangrijke schakels in de verkeersstructuur van Waalwijk. Zij zijn aangeduid als gebiedsontsluitingswegen.



Ten zuidoosten van de rotonde bevindt zich het eerste PlusPunt van Waalwijk: BaLaDe, een multifunctioneel woon-, zorg-, onderwijs- en welzijns- en sportvoorziening, ondergebracht in een kruisvormig gebouw van vijf bouwlagen. Speel- en parkeervoorzieningen zijn gesitueerd in de 'oksels' van het gebouw en zoveel mogelijk groen aangekleed. De locatie wordt omzoomd met bomen. Tegenover BaLaDe, ten zuidwesten van de rotonde, staat een hoogbouwcomplex uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Met een hoogte van 6 tot 10 bouwlagen is dit het hoogste woongebouw van Waalwijk. Deze bebouwing staat enigszins terug ten opzichte van de Teisterbantlaan en Heermanslaan. De ruimte tussen de wegen en het gebouw is ingericht met groen en water.



Aan de noordzijde van Heermanslaan is sprake van een vrij homogene woonwijk uit de jaren zestig van de vorige eeuw. De bebouwing staat voornamelijk uit korte rijtjes grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Opvallend daarbij is dat stroken overwegend noord-zuid georiënteerd zijn en dat woningen veelvuldig gesitueerd zijn aan autovrije hofjes. Een groot deel van de woningen ten oosten van de Van Lovenlaan heeft onlangs een schilrenovatie ondergaan.

3 Beleidskader

3.1 Beleid provincie

3.1.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In de Structuurvisie (2010) ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. Daarnaast ligt de gehele kern Waalwijk binnen het stedelijk concentratiegebied van de stedelijke regio Waalwijk-Den Bosch. Binnen deze regio is verdere verstedelijking gewenst.

Conclusie

Het plan betreft herstructurering van een perceel binnen het bestaand stedelijk gebied van Waalwijk. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld.

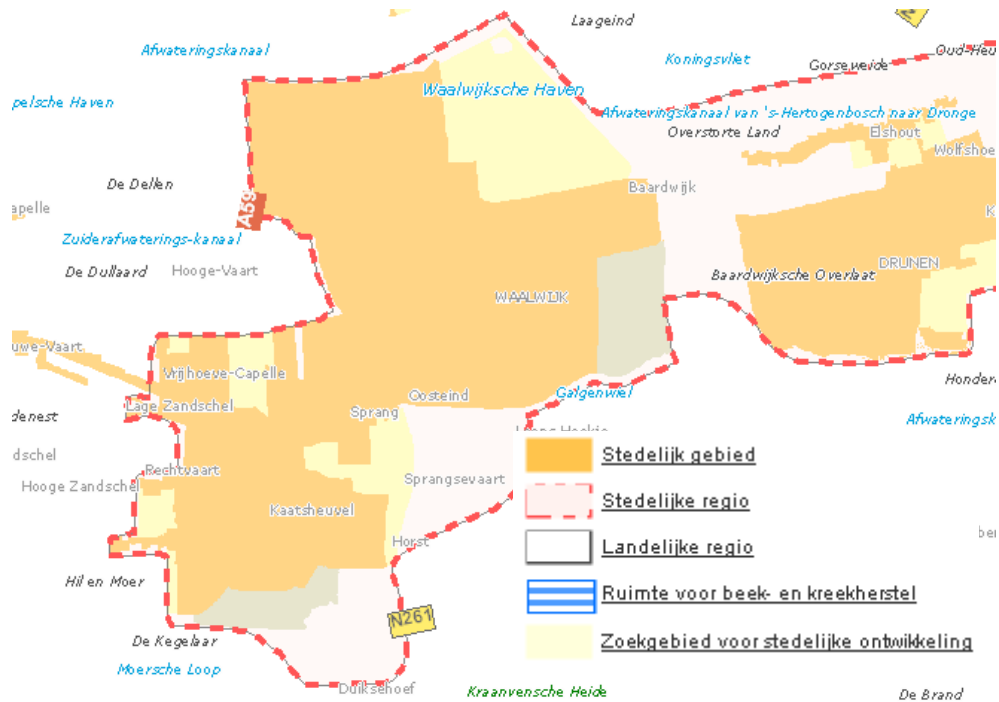
In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, binnen de stedelijke regio Waalwijk-Den Bosch. Deze regio is een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Het plangebied ligt daarbij in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Waalwijk.

Conclusie

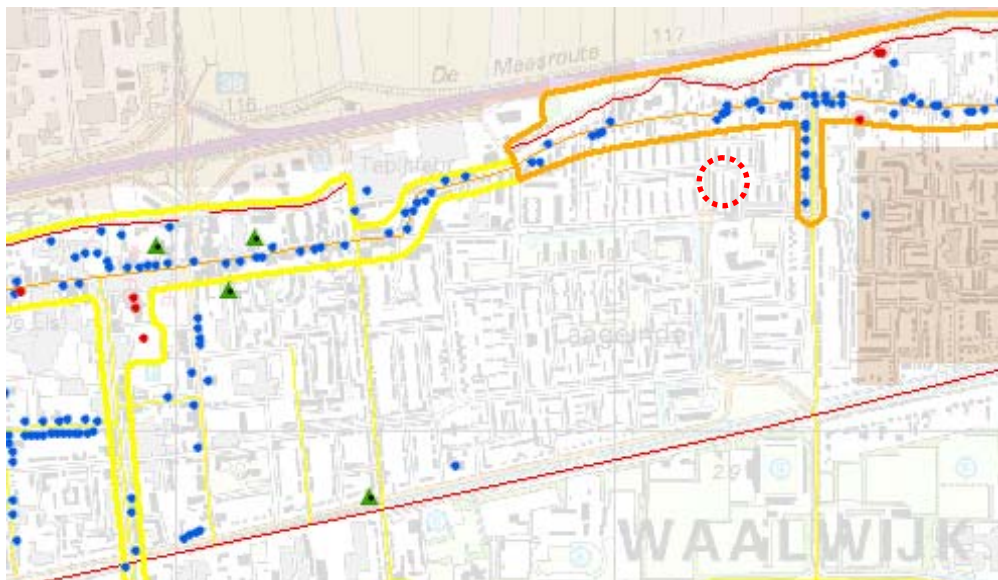
De voorgenomen ontwikkeling betreft de herstructurering van het plangebied, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Waalwijk. Dit past binnen de provinciale kaders zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

3.1.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

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.



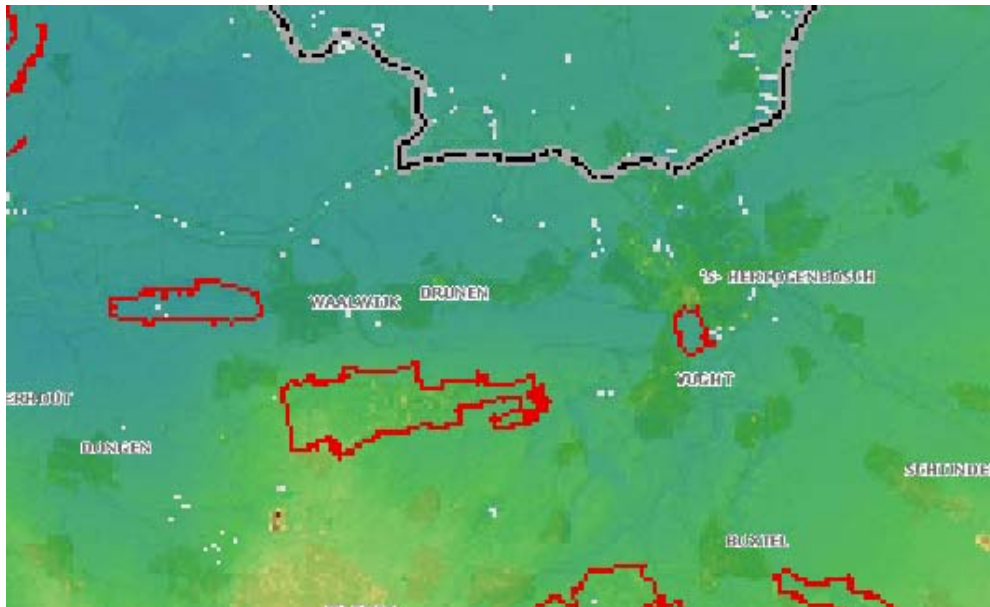
Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2000)

Conclusie

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Wel wordt direct ten noorden en oosten van het plangebied de historische lintbebouwing aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hier komen ook enkele karakteristieke woningen voor. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde.

3.1.4 Aardkundige Waardenkaart

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurlandpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globaal begrensd opgenomen. De Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant met een exacte begrenzing van de gebieden is vastgesteld.



Aardkundige waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2002)

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen aardkundige waardevolle gebieden gelegen.

3.2 Beleid Waterschap

3.2.1 Waterbeleidsplan

Het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB-2) vormt de leidraad voor het waterbeheer en de uitvoering van maatregelen door het Waterschap Brabantse Delta. In dit plan staat een reeks van activiteiten opgesomd die in de lopende planperiode gerealiseerd dient te worden.

De activiteiten hebben onder andere betrekking op de aanpak van verdroging, bescherming tegen hoogwater, het realiseren van ecologische verbindingzones, het creëren van vispassages en het verbeteren van de waterkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de activiteiten bestaat uit het realiseren van de waterkwaliteitsdoelstellingen die voortvloeien uit landelijk en provinciaal beleid.

Als aanvulling op het IWWB-2 is een aantal specifieke plannen opgesteld. Zo geeft de studie 'Water op de kaart' de visie van de waterschappen op ruimtelijke ordening in relatie tot waterbeheer in West Brabant. Het vormt voor de waterschappen en gemeenten een instrument om mee te denken over het ruimtegebruik en de locatiekeuze.



Indicatieve situatietekening met aanduiding aantal parkeerplaatsen (Bron: BDC Architecten, 2011)



Voorlopig ontwerp: vogelvluchtperspectief vanuit zuidoosten (Bron: BDC Architecten, 2011)

4 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit de locatie, kadastraal aangeduid als sectie F1935 geheel (en F2323 gedeeltelijk). Alleen perceel F1935 wordt bebouwd én ingericht. Het direct omliggende gebied wordt alleen heringericht wat betreft verharding/groen en voor de nieuwbouw benodigde (ondergrondse)infrastructuur. Door BDC Architecten is een bouwplan van het plangebied ontwikkeld, dat in dit hoofdstuk wordt toegelicht.

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bouwplan bestaat uit één bouwmassa. De bebouwing omsluit het plangebied aan de west-, zuid- en gedeeltelijk aan de oostzijde. Hoewel sprake is van een forse voorziening (61 wooneenheden) komt de nieuwbouw door de beperkte hoogte niet heel grootschalig over. Aan de oostzijde, de Boekelaerstraat, wordt het gebouw opgetrokken in twee bouwlagen. Dit vanwege de geringe afstand met tegenoverliggende woningen (circa 15 m). Aan de westzijde is de afstand van de woningen aan de Van Lovenlaan en de nieuwbouw in het plangebied veel groter. De afstand van de woningen bedraagt hier circa 35 m. Derhalve is de nieuwbouw aan deze zijde één laag hoger dan aan de oostzijde (3 bouwlagen).

Aan de noordzijde wordt aan de Van Lovenlaan een beperkt hoogteaccent (4 bouwlagen) gerealiseerd. Op deze locatie past een wat grotere hoogte, vanwege de grotere afstand tot de omliggende bebouwing. Bovendien is de omliggende grondgebonden woningbouw niet op het plangebied georiënteerd. Het accent vormt het 'sluitstuk' van de bouwmassa. Het terrein ten oosten van dit accent wordt ingericht als openbare ruimte. Naast het sluitstuk van de bouwmassa vormt het accent dus tevens het sluitstuk van de openbare ruimte in het noordoosten.

Bovenop het gebouw is ruimte voor technische installaties, onder andere ten behoeve van liften. Om deze installaties mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een grotere maximum bouwhoogte opgenomen dan de hoogte zoals hierboven beschreven.

De ruimte die 'overblijft' bij realisatie van het plan heeft een duidelijke functie. Zo wordt op het binnenterrein van de bebouwing een groot deel van de parkeerbehoefte opgevangen. De zone aan de zuid- en westzijde tussen straat en nieuwe bebouwing is ingericht als groenstrook, waardoor sprake is van een minder harde en stenige overgang. De rooilijn aan de zuidwestzijde van de ontwikkelingslocatie is iets teruggedlegd, hetgeen recht doet aan het weidse karakter van de ruimte rond het verkeersplein en bijdraagt aan de verkeersveiligheid (zicht richting zijstraten).

Tot slot wordt het terrein in het noordoosten geheel ingericht als openbare ruimte, waarmee een aansluiting wordt gevormd met de openbare ruimte ten oosten van het plangebied aan de Van Vessemstraat.

4.1.1 Ontsluiting en parkeren

De Van Lovenlaan (westzijde) en de Heermanslaan (zuidzijde) vervullen een belangrijke verkeersfunctie op wijk- en/of stadsniveau. Ontsluiten van de locatie op deze wegen is niet wenselijk.

De aansluitingen zijn dan ook gesitueerd aan de Burgemeester Florisstraat en de Boekelaerstraat. Het plan houdt rekening met voldoende zicht bij het uitrijden van de parkeervoorziening.

Parkeren vindt plaats op maaiveld. Uitgegaan is van de gemeentelijke parkeernorm voor seniorenwoningen van minimaal 1 parkeerplaats per woning. Op het binnenterrein komen in totaal 55 parkeerplaatsen. Daarnaast komen er/liggen er parkeerplaatsen langs de bestaande wegen rondom het plangebied: 9 plaatsen langs de Van Lovenlaan, 12 langs de Burgemeester Florisstraat en 10 langs de Boekelaerstraat.

In totaal zijn er in de nieuwe situatie dan 86 parkeerplaatsen beschikbaar. Omdat er in het bouwplan 61 woningen zijn opgenomen, is voor elke woning $(86/61)$ 1,41 parkeerplaats beschikbaar. Dit cijfer ligt ruim boven de gemeentelijke parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Er is daardoor sprake van een sluitende parkeerbalans.

4.2 Functionele structuur

Ook in de toekomstige situatie zal binnen het plangebied sprake zijn van een woon- en verblijfsfunctie. De doelgroep bestaat uit voornamelijk senioren. Nadrukkelijk is gekozen voor woningbouw in de betaalbare sfeer.

5 Milieuaspecten en planologische aspecten

5.1 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen.

Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater. Door de grote toename van het verharde oppervlak is een watertoets nodig voor voorliggend bestemmingsplan.

Door IDDS bv is deze watertoets verricht (d.d. 19 maart 2010). De rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met circa 1.124 m². Extra waterberging is niet vereist, maar kan op vrijwillige basis worden gerealiseerd. In dat geval dient rekening te worden gehouden met een bergingsvolume van 219 m³. Een overloop van de berging (voor een T=100 situatie) kan nabij de rotonde met de Heermanslaan worden aangeboden.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterkeringen. Peilen worden als gevolg van de ontwikkeling niet verlaagd of verhoogd. De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterkwaliteit en ecologie. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater (bij geen vrijwillige berging) wordt afgevoerd middels gemeentelijke riolering.

5.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Waalwijk en bestaat uit noodgebouwen en verharding. Opgaande beplanting ontbreekt. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het verwijderen van de noodgebouwen en de bouw van woningen.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

In voorliggend geval is geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied geen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten. Derhalve worden er voor dit plan geen belemmeringen vanuit de natuurwetgeving voorzien.

5.3 Bedrijfshinder

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die milieuoverlast geven voor het plangebied. De omgeving wordt gekenmerkt door woningbouw.

5.4 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een appartementencomplex met 61 woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen) binnen de onderzoekszone van een weg.

De nieuwe bebouwing ligt binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A59 en gedeeltelijk in de onderzoekszone van de Teisterbantlaan en de Groen van Prinstererlaan. Daarnaast wordt de geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd in de omgeving van de Van Lovenlaan en de Heermanslaan. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Door Croonen Adviseurs is daarom het akoestisch onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 11 februari 2011, is als bijlage opgenomen.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A59, Teisterbantlaan, Groen van Prinstererlaan, Van Lovenlaan en de Heermanslaan op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen.

Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Deze binnenwaarde moet met een berekening worden aangetoond waarvoor de gecumuleerde geluidbelasting van alle bronnen (zonder aftrek artikel 110g Wgh) de basis is.

5.4.1 Conform de Wet ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Rijksweg A59, een aantal te projecteren woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB. Voor de te projecteren woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 55 dB) verzocht. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er is sprake van een opvulling van een open plaats en de woningen worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur, en de woningen vervangen de bestaande bebouwing. Maatregelen aan de weg (er ligt reeds een ZOAB-verharding) en het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

Vanwege de Teisterbantlaan voldoen niet alle te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB. Voor deze te projecteren woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht van maximaal 50 dB. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

Vanwege de Groen van Prinstererlaan voldoen niet alle te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB. Voor deze te projecteren woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht van maximaal 55 dB. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

5.4.2 Conform de Wet ruimtelijke ordening

Vanwege de wegen welke opgenomen zijn in een 30 km-zone (Lovenlaan en Heermanslaan) blijkt dat, vanwege de Heermanslaan, de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting hebben van 52 dB (57 dB zonder aftrek artikel 110g Wgh). Vanwege de Van Lovenlaan hebben de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting van 53 dB (58 dB zonder aftrek artikel 110g Wgh). Voor deze woningen zou het (binnen het regime van de Wet geluidhinder) mogelijk zijn om een hogere waarde te verzoeken. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, hetgeen in de Wet ruimtelijke ordening wordt geëist.

Daarnaast behoeven waarschijnlijk geen buitensporige gevelmaatregelen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.4.3 Conclusie

Er dient voor de betreffende woningen door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de geluidbelasting te worden verleend. Deze waarde dient te zijn verleend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 61 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.6 Bodemkwaliteit

In een verkennend bodemonderzoek (AA&C Nederland b.v., rapportage 29 januari 2010) is inzicht verkregen in de mate van verontreiniging van de grond en het grondwater. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN5740. In totaal zijn 15 boringen verricht en is 1 peilbuis geplaatst. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn volgende conclusies getrokken:

- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond.
- Visueel is geen asbest aangetroffen.
- In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan barium en cis + trans 1,2-dichlooretheen gemeten. De herkomst hiervan is niet bekend.

De aangetoond licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee.

Er kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

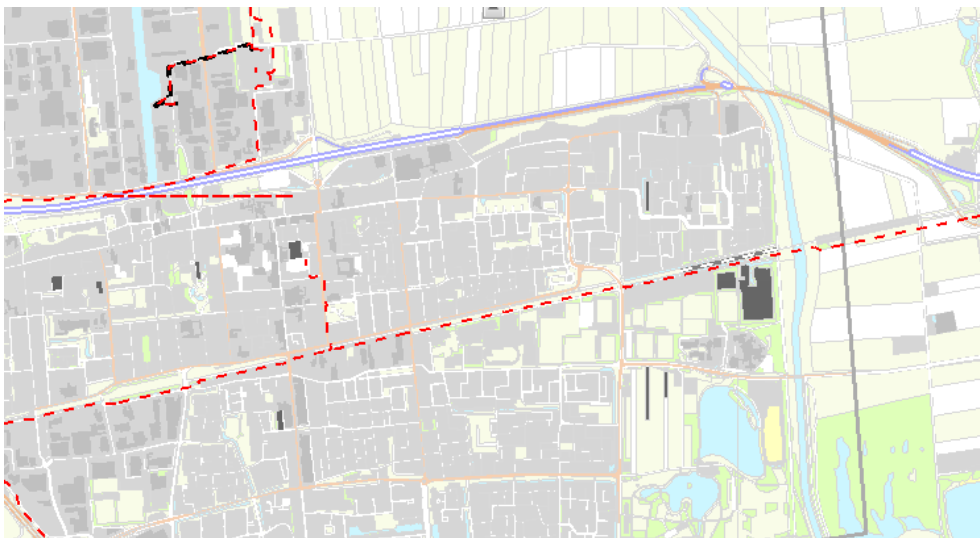
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Bevi-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 en grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. 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.

Blijkens de Provinciale Risicokaart zijn er geen risicovolle bedrijven gesitueerd die met hun risicocontouren over het plangebied zijn gelegen.



Risicokaart Brabant (Bron: www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid/Brabantse%20Risicokaart.aspx)

5.7.2 Risicovolle transportassen

In de directe omgeving van de weg zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan het invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour over het plangebied is gelegen.

5.7.3 Gevaarlijke buisleidingen

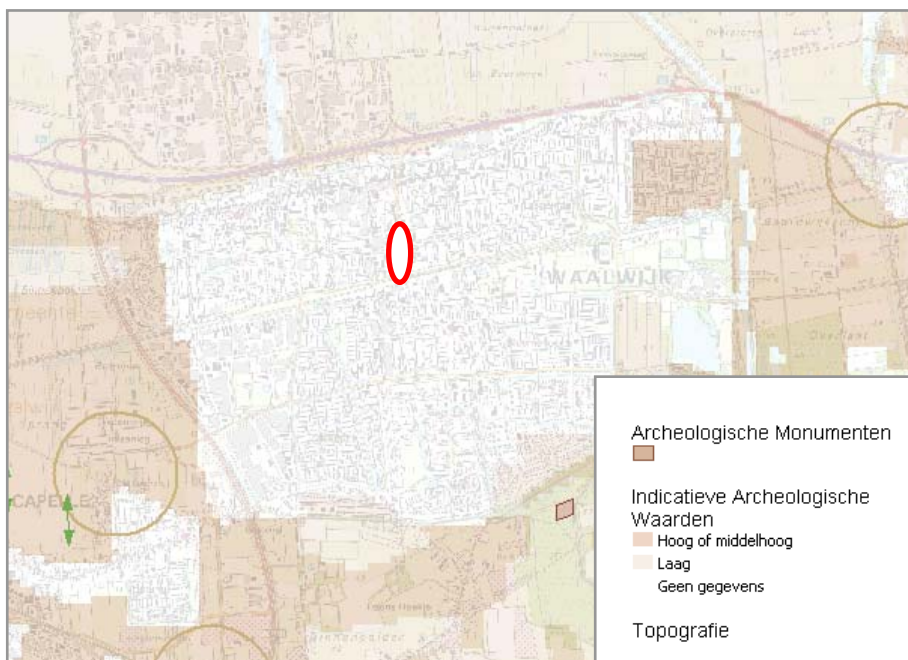
In de directe omgeving van de weg zijn geen buisleidingen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan het invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour over het plangebied is gelegen.

5.8 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

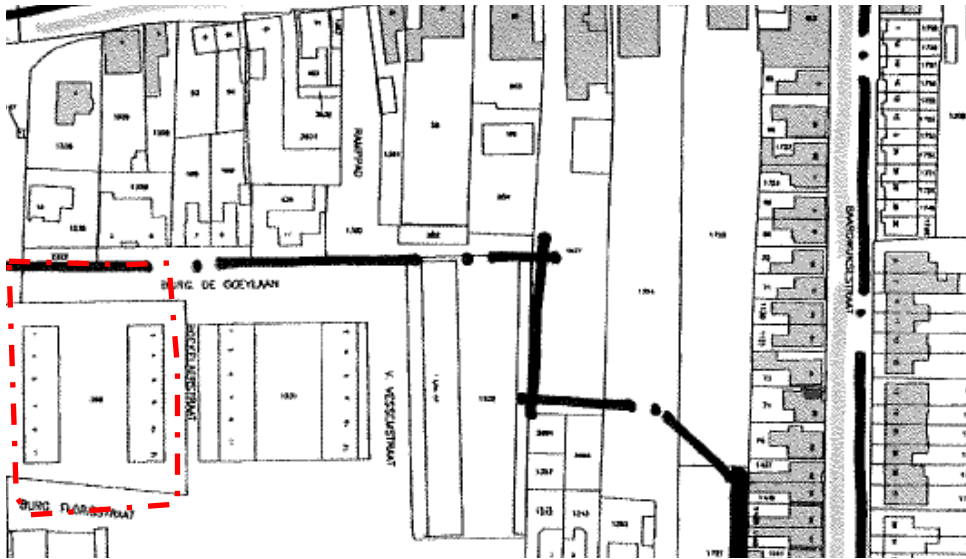
De gronden van het plangebied zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet gekarteerd en zijn er derhalve geen gegevens over de archeologische waarden van het plangebied bekend.



Archeologische waardenkaart met aanduiding plangebied (Bron: chw.brabant.nl)

Door de bouw van de bestaande flatgebouwen is de grond in het verleden al geroerd. Het gebied is daarom op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart, mede op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, gewaardeerd als een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde.

Dat houdt in dat bij normaal grondgebruik (de grond niet dieper roeren dan circa 0,5 m en een terrein dat kleiner is dan 10.000 m²) er geen (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Fragment gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Waalwijk)

Vanuit cultuurhistorische en archeologisch oogpunt wordt geadviseerd geen nader onderzoek uit te voeren. Indien tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden aangetroffen dient dit onmiddellijk worden gemeld bij het bevoegd gezag van de gemeente Waalwijk opdat beoordeeld kan worden of alsnog nader onderzoek noodzakelijk is conform de Monumentenwet 1988.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een juridisch planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Van Lovenlaan in Waalwijk.

De indeling van de bestemmingen sluit aan bij het standaardplan, zoals opgesteld voor de woongebieden van de gemeente Waalwijk. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de systematiek van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), de nieuwe Wro (Wet op de ruimtelijke ordening) en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Waalwijk (versie 3).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

6.2 Regels

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

Artikel 3: Verkeer - Verblijf

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' 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.

Artikel 4: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van gestapelde woningen. Op de verbeelding is een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen in de aangeduide typologie gesitueerd dienen te worden. Het aangeduide bouwvlak geeft inzicht in de speelruimte van het 'variabel bouwvlak'. Het 'variabel bouwvlak' valt altijd binnen de kaders van het aangeduide bouwvlak, maar staat niet op de verbeelding.

Het 'variabel bouwvlak' ontstaat door een denkbeeldige combinatie van een aantal regels en toont als het ware de 'maximale footprint' van een hoofdgebouw. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'variabel bouwvlak' en binnen de zogeheten 'maximale-contour' worden gebouwd.

Deze zogenaamde 'maximale-contour' wordt opgebouwd vanuit het 'variabel bouwvlak'. De 'maximale-contour' wordt daarnaast bepaald door de op de verbeelding aangeduide 'maximale bouwhoogte'.

Balkons zijn toegestaan mits de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zijn balkons niet toegestaan.

7 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het beoogde plan is een initiatief van Casade. 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.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Van Lovenlaan' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de wettelijke (voor)overleg-partners. Het waterschap en de provincie hebben hierop in een reactie aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Van Lovenlaan' heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening van 23 april 2010 tot en met 3 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door 7 personen een reactie ingediend. De reacties hebben aanleiding gegeven het bouwplan te heroverwegen, waarna uiteindelijk is besloten het plan op een aantal punten aan te passen:

- Het accent aan de noordzijde van het plan is m.b.t. de maximale bouwhoogte teruggebracht van 17 meter naar 14 meter. Dit houdt in dat er in plaats van 5 woonlagen 4 woonlagen kunnen worden gecreëerd.
- In het verlengde van de Boekelaerstraat is aan de noordzijde één travee (ter breedte van één appartement) meer mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 8 meter (2 lagen).
- Op de hoek Heermanslaan/Boekelaerstraat is de bouwhoogte van een travee verhoogd van 8 meter naar 11 meter. Dit houdt in dat er in plaats van 2 bouwlagen 3 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd.
- Het aantal woningen is teruggebracht van 62 naar 61 woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan is het aangepaste bouwplan verwerkt, inclusief een aangepast akoestisch onderzoek. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot het beleidskader geactualiseerd en is de Wabo verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

8.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Lovenlaan' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Als onderdeel hiervan heeft het plan van 4 maart t/m 14 april 2011 ter visie gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze periode zijn 70 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven een aanpassing in het bouwplan door te voeren. De balkons aan de noordzijde van het bouwblok (ter plaatse van het 'accent') zijn verplaatst naar de westzijde. Dit levert een positieve bijdrage aan de beleving van de privacy van de directe omwonenden.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ter plaatse van de betreffende noordgevel een 'gevellijn' aangeduid. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen balkons zijn toegestaan.

Verder is een aanvullende berekening voor het akoestisch rapport uitgevoerd (in het kader van de 'Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder'). De berekening is als erratum opgenomen in het akoestisch rapport.

8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Van Lovenlaan' is in de raadsvergadering van 7 juli 2011 gewijzigd vastgesteld.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2002). *Aardkundige Waardenkaart*
- Provincie Noord-Brabant (2000). *Kookboek cultuurhistorie en Cultuurhistorische waardenkaart*
- Vigerend bestemmingsplan 'Woonwijken' (2006)

9.2 Websites

- maps.google.com
- www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid/Brabantse%20Risicokaart.aspx
- chw.brabant.nl