



1



© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved.

\_\_\_\_\_

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| <i>Plannaam</i>       | <b>'Waalwijk, Tom Mandersstraat 1 en 3'</b> |
| <i>Plantype</i>       | Bestemmingsplan                             |
| <i>Documentstatus</i> | Vastgesteld                                 |
| <i>IMRO-code</i>      | NL.IMRO.0867.BPTomMandersstr3-VS01          |
| <i>Auteur</i>         | mr. A.G. van Keulen                         |

## Legalexion

|                       |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| <i>Bezoekadres</i>    | Gamerschestraat 34<br>5301 AS Zaltbommel                   |
| <i>Postadres</i>      | Postbus 103<br>5300 AC Zaltbommel                          |
| <i>Telefoonnummer</i> | 0418 - 577 580                                             |
| <i>E-mail</i>         | <a href="mailto:info@legalexion.nl">info@legalexion.nl</a> |

## Inhoudsopgave

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>INLEIDING .....</b>                                           | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING.....                                                  | 5         |
| 1.2       | LIGGING PLANGEBIED.....                                          | 5         |
| 1.3       | PLANOLOGISCHE REGIME.....                                        | 5         |
| 1.4       | LEESWIJZER.....                                                  | 6         |
| <b>2</b>  | <b>RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING.....</b>                    | <b>7</b>  |
| 2.1       | NATIONAAL .....                                                  | 7         |
| 2.1.1     | NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI).....                             | 7         |
| 2.1.2     | LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....                         | 7         |
| 2.2       | PROVINCIAAL .....                                                | 8         |
| 2.2.1     | OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT .....                               | 8         |
| 2.2.2     | INTERIM OMGEVINGSVERORDENING.....                                | 9         |
| 2.3       | GEMEENTELIJK .....                                               | 11        |
| 2.3.1     | WOONVISIE 2020 GEMEENTE WAALWIJK.....                            | 11        |
| 2.3.2     | STRUCTUURVISIE WAALWIJK 2025, ONDERSCHIEDEND MEER VERLEIDEN..... | 12        |
| 2.3.3     | INTEGRAAL WATERPLAN WAALWIJK 2021-2024.....                      | 13        |
| 2.3.4     | MOBILITEITSPLAN 'STAD IN BEWEGING' .....                         | 14        |
| 2.3.5     | ERFGOEDVERORDENING 2016 .....                                    | 14        |
| 2.3.6     | DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE .....                                 | 14        |
| 2.3.8     | GROENBELEIDSVISIE .....                                          | 15        |
| 2.4       | CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING.....                 | 16        |
| <b>3</b>  | <b>STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING .....</b>                      | <b>17</b> |
| 3.1       | BESTAANDE SITUATIE.....                                          | 17        |
| 3.2       | NIEUWE SITUATIE.....                                             | 18        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUASPECTEN .....</b>                                      | <b>21</b> |
| 4.1       | WATER .....                                                      | 21        |
| 4.1.1     | BELEID .....                                                     | 21        |
| 4.1.2     | WATERTOETS.....                                                  | 22        |
| 4.1.3     | BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....                               | 22        |
| 4.1.4     | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                                       | 25        |
| 4.2       | KABELS- EN LEIDINGEN.....                                        | 28        |
| 4.3       | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                                | 28        |
| 4.4       | BODEM .....                                                      | 29        |
| 4.4.1     | ALGEMEEN .....                                                   | 29        |
| 4.4.2     | ONDERZOEK.....                                                   | 30        |
| 4.5       | EXTERNE VEILIGHEID .....                                         | 30        |
| 4.5.1     | INLEIDING.....                                                   | 30        |
| 4.5.2     | BELEID .....                                                     | 30        |
| 4.5.3     | RISICOBRONNEN .....                                              | 32        |

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6       | GELUID .....                                                 | 33        |
| 4.7       | LUCHTKWALITEIT .....                                         | 34        |
| 4.8       | NATUUR.....                                                  | 35        |
| 4.8.1     | NATUURTOETS .....                                            | 35        |
| 4.8.2     | STIKSTOFONDERZOEK.....                                       | 36        |
| 4.9       | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                           | 36        |
| 4.9.1     | INLEIDING .....                                              | 36        |
| 4.9.2     | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                           | 37        |
| <b>5</b>  | <b>CULTUURHISTORIE &amp; ARCHEOLOGIE .....</b>               | <b>38</b> |
| 5.1       | MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT .....          | 38        |
| 5.2       | ARCHEOLOGIE .....                                            | 38        |
| 5.2.1     | INLEIDING .....                                              | 38        |
| 5.2.2     | ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....                                | 38        |
| <b>6.</b> | <b>VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN .....</b>                        | <b>40</b> |
| 6.1       | VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID .....                  | 40        |
| 6.2       | PARKEREN .....                                               | 41        |
| <b>7</b>  | <b>JURIDISCHE PLANREGELING.....</b>                          | <b>43</b> |
| 7.1       | ALGEMEEN .....                                               | 43        |
| 7.2       | METHODIEK.....                                               | 43        |
| 7.2.1     | VERBEELDING.....                                             | 43        |
| 7.2.2     | REGELS .....                                                 | 43        |
| 7.3       | BESTEMMINGEN .....                                           | 44        |
| <b>8</b>  | <b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b> | <b>46</b> |
| 8.1       | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                            | 46        |
| 8.2       | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                       | 46        |
|           | <b>OVERZICHT BIJLAGEN.....</b>                               | <b>48</b> |

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Tom Mandersstraat 1 te Waalwijk bestaat het voornemen om de bestemming dienstverlening om te zetten naar wonen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en aldaar 1 extra woning te realiseren. Voorheen was op het perceel aan de Tom Mandersstraat 1 Waalwijk een kinderdagverblijf aanwezig. De activiteiten van het kinderdagverblijf zijn inmiddels beëindigd. Op het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd, staan nog twee gebouwen die gebruikt werden door het kinderdagverblijf. Deze gebouwen zullen worden gesloopt. De nieuwe woning zal het adres Tom Mandersstraat 3 krijgen. In het vervolg van deze toelichting wordt de projectlocatie dan ook aangeduid als 'Tom Mandersstraat 1 en 3'.

Naast dat er behoefte bestaat aan de realisatie van de betreffende vrijstaande woning, alsook de wijziging van de bestemming van de bestaande woning naar 'wonen', wordt met dit plan ook een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door bovengenoemde sloop van de twee gebouwen van het kinderdagverblijf en het wegbestemmen van de huidige bestemming 'Dienstverlening'.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tom Mandersstraat te Waalwijk. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie E, nummer 3947 en 4752, ligt aan de rand van de bebouwde kom van Waalwijk. De locatie grenst aan de westzijde aan de Tom Mandersstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.929 m<sup>2</sup>.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Tom Mandersstraat te Waalwijk

bron: Kadastralekaart.com

### 1.3 Planologische regime

De betreffende locatie is gelegen binnen de geldende beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) in combinatie gelezen met het bestemmingsplan 'Woonwijken' en heeft hierbinnen de

bestemming 'dienstverlening'. In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt. Het plan is op de volgende punten in strijd met deze regels:

*Artikel 17 deelgebied 4.13 van de beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) in combinatie gelezen met artikel 7.1 van het bestemmingsplan Woonwijken.*

De op de verbeelding voor dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en alsmede voor bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart. De bestaande woning Tom Mandersstraat 1 heeft een aanduiding bedrijfswoning. Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning en het toevoegen van een extra woning is derhalve in strijd met deze planregels.

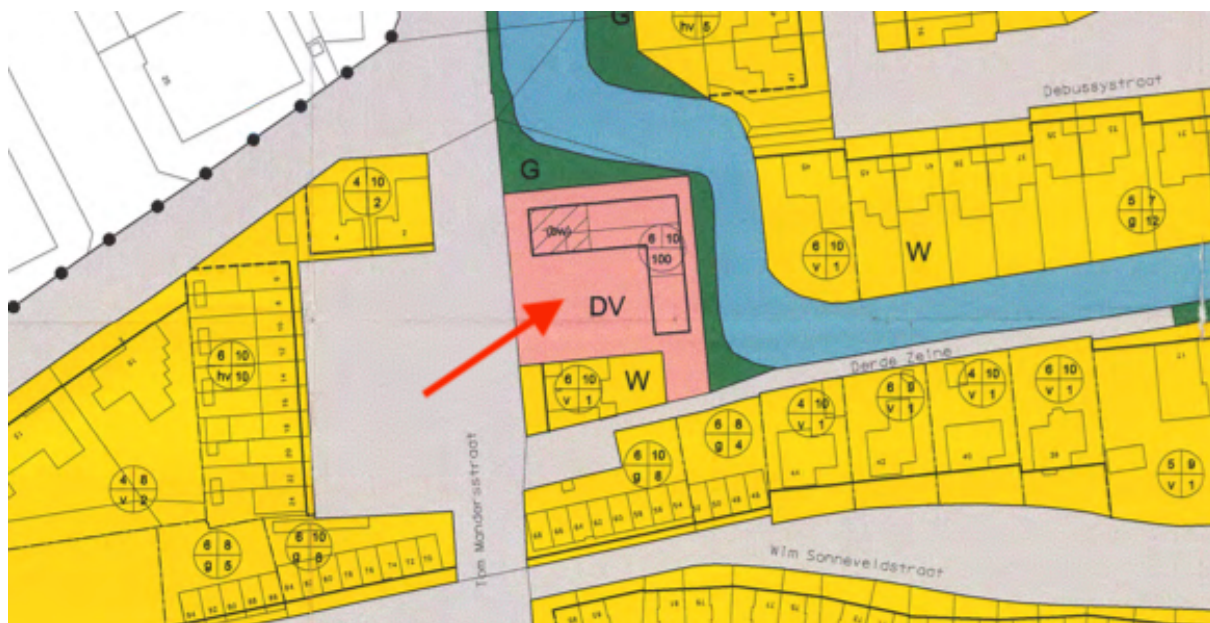


Fig. 1.2 Beheersverordening 'Woonwijken' (met projectlocatie: zie rode pijl)

Omdat het woningbouwplan niet binnen het planologische regime past, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

## 2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

### 2.1 Nationaal

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk zijn er geen nationale belangen in het geding.

#### Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

#### 2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

*‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’*

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

### Conclusie

Nu het plan hier ziet op 2 woningen (waarvan 1 woning ziet op een functiewijziging naar ‘regulier wonen’), is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

## **2.2 Provinciaal**

De provincie Noord-Brabant werkt eraan om tijdig klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie wat betreft hoofdpogaven aan op de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen, wat betreft de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van één basisopgave en 4 hoofdpogaven:

De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant

- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het is van belang om in de toekomst te moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Daarbij is de ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen, of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van de welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de leefomgeving.

Voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 nog steeds van belang. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

#### *Planspecifiek*

De ontwikkeling aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk ziet op het realiseren van een woning en het wijzigen van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen', waarbij de bestaande woning een reguliere woning wordt. De bestemming 'Dienstverlening' is niet meer aan de orde. Voorheen was daar een kinderdagverblijf gevestigd, echter de eigenaar daarvan en van de onderliggende gronden, is reeds circa 5 jaar geleden gestopt met deze activiteiten, omdat zij de pensioengerechtigde leeftijd bereikte. Continuering is eveneens niet meer aan de orde, omdat er in Waalwijk relatief veel kinderdagverblijven zijn bijgekomen de afgelopen jaren.

Voor genoemd plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie in combinatie met de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Bovendien wordt de toe te voegen woning gerealiseerd op een open plek binnen. Daardoor is sprake van zuinig ruimtegebruik. De op het perceel aanwezige bebouwing, die voorheen in gebruik was t.b.v. kinderdagverblijf, zal worden gesloopt. De onderliggende bestemming 'Dienstverlening' komt met dit plan te vervallen. Dat betekent dat met de realisatie van een woning op die locatie eveneens een kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **2.2.2 Interim omgevingsverordening**

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie reeds een Interim omgevingsverordening (lov) vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Het plangebied valt binnen het Concentratiegebied, met het thema 'Verstedelijking', en binnen Stedelijk gebied, beiden met het thema 'Verstedelijking'.

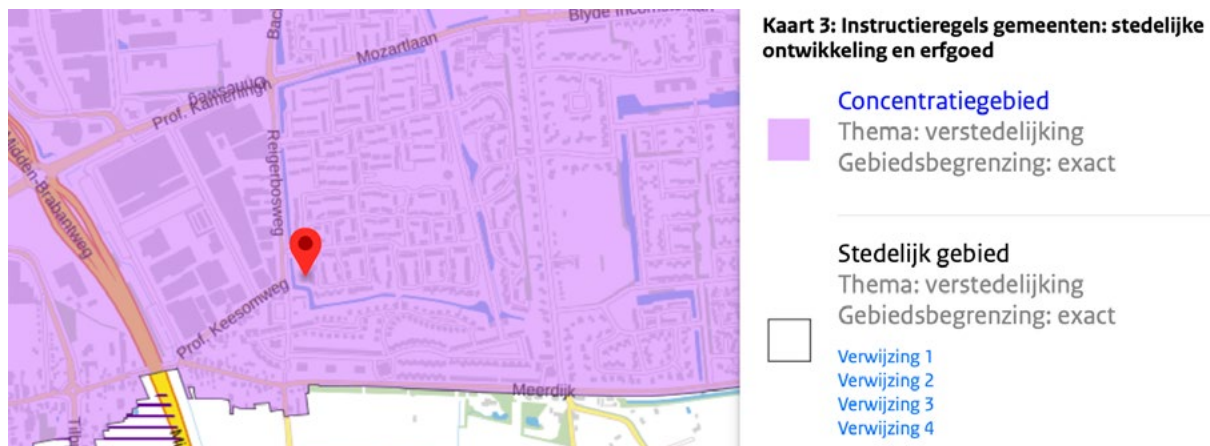


Fig. 2.1. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (Interim-omgevingsverordening)

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Artikel 3.42 lid 2 geeft een nadere bepaling van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling':

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

## Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen', waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een dienstwoning. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald.

In de Regionale Agenda Wonen 2018 stemt de gemeente Waalwijk het woningbouwprogramma in regionaal verband af met andere gemeenten in de regio Midden-Brabant. Met de Agenda wordt minder ingezet op de kwantiteit, maar meer op kwaliteit. Het accent richt zich daarbij op duurzame verstedelijking en het kwalitatief op peil houden en/of brengen van de bestaande woningvoorraad. Onderhavig plan ziet op de realisatie van een nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied en draagt daarmee bij aan een duurzame verstedelijking. Het plan blijft binnen de Agenda ook onderdeel uitmaken

van de kwantitatieve programmering en past daarmee ruimschoots binnen de geprognostiseerde behoefte.

Voort dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Gelet op de aard van dit plan, wordt hier enkel getoetst aan artikel 3.42 lid 2 sub a., b. en d.:

- Ad. a. Met dit plan wordt overtollige bebouwing op het perceel aan de Tom Mandersstraat gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd, die voldoet aan de bouw- en kwaliteits- en duurzaamheidseisen van deze tijd. De sloop van de overtollige bebouwing en de realisatie van de woning draagt bij aan de goede omgevingskwaliteit van de betreffende locatie.
- Ad b. De extra woning wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Een bestaande en geschikte open ruimte wordt benut ten behoeve van woning bouw. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Ad d. De woning dient te voldoen aan de laatste kwaliteitseisen van het Bouwbesluit, dat wil zeggen BENG (Bijna energie neutraal gebouwd). Voorts wordt voldaan aan de gestelde eisen voor wat betreft de opvang van hemelwater (zie paragraaf 4.1).

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **2.3 Gemeentelijk**

### **2.3.1 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk**

Op 17 september 2020 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De volgende drie hoofdthema's vormen het hart van deze Woonvisie:

- a. Betaalbaarheid*
- b. Wonen en zorg*
- c. Leefbaarheid en duurzaamheid*

Daarbij gelden de volgende doelstellingen:

- Ad a. Van belang is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen.
- Ad b. Voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is.
- Ad c. Alle inwoners wonen in aantrekkelijke en toekomstbestendige woonmilieus

Er is nog steeds sprake van een woningtekort, ook binnen de gemeente Waalwijk. Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters. Om die reden wordt doorstroming gestimuleerd. Dat laatst kan door middeldure en dure woningen te bouwen, alsook woningen voor senioren.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande grondgebonden woning binnen de bebouwde kom van Waalwijk en het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning naar reguliere woning. Het betreft hier vrijstaande woningen en daarmee behorend tot de duurdere categorie. De beoogde woningen zijn niet bedoeld voor starters op de koopmarkt. Niettemin kan met dit plan er

wel sprake zijn van doorstroming, doordat elders een woning vrijkomt die mogelijk geschikt is voor starters.

Het voorliggende ontwikkeling aan de Tom Mandersstraat 1 te Waalwijk sluit in voldoende mate aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

### 2.3.2 Structuurvisie Waalwijk 2025, onderscheidend meer verleiden

#### *Algemeen*

Op 4 februari 2016 is de structuurvisie 'Waalwijk 2025, onderscheidend meer verleiden' door de gemeenteraad van Waalwijk vastgesteld. In de visie geeft de gemeente haar ambities aan voor de gehele gemeente tot 2025. In de structuurvisie staat drie leidende principes centraal:

- Waarden ondergrond behouden en versterken;
- Bereikbaarheid netwerk optimaliseren;
- Vraaggericht functies versterken met kwaliteit.

Ten aanzien van dit laatste punt wordt in de structuurvisie aangegeven dat het voor nieuwe ontwikkelingen zaak is om kansen te benutten die zich voordoen vanuit de samenleving. Het is van belang om op daarvoor geschikte locaties ruimte te reserveren in de nabijheid van het bestaande netwerk van weg en water voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen.

Duurzaamheid is een voor de gemeente Waalwijk algemeen leidend principe. Speerpunten van het beleid omtrent duurzaamheid zijn onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe plannen dienen te worden getoetst aan de 'duurzaamheidsladder', milieunormen en parkeereisen.

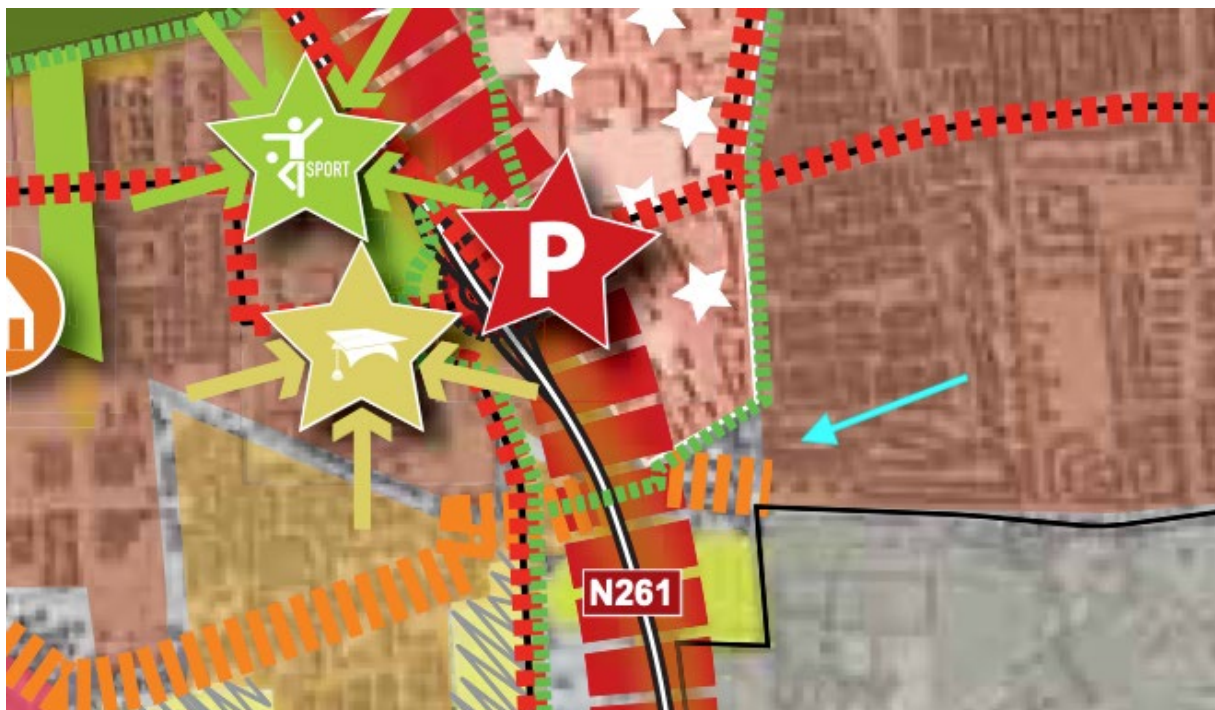


Fig. 2.2 Uitsnede structuurvisie (projectlocatie: blauwe pijl)

#### *Planspecifiek*

Het plangebied is op de bij de structuurvisie behorende totaalkaart aangeduid als 'Kleinstedelijk wonen'. Ten aanzien van de functie 'Wonen' is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen vooral kansen dienen

te worden benut in fases vanuit de vraagkant. Eén van die kansen is bijvoorbeeld het benutten van inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied (zorgvuldig ruimtegebruik). Met onderhavig planvoornemen wordt deze kans benut. Het plangebied is direct gelegen aan een bestaand netwerk van straten en wegen. Elders in deze toelichting is gemotiveerd hoe in dit plan rekening wordt gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking, parkeereisen, waarden in de ondergrond en milieunormen.

### *Deel C, uitvoeringsprogramma Structuurvisie Waalwijk*

De raad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de gemeente Waalwijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Er is geen bijdrage nodig indien het plan op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld het opheffen van een milieuhygiënisch knelpunt en/of realisatie van sociale woningbouw. De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de toename van de bestemmingswaarde van het object, waarover een percentage van 20% zal moeten worden geïnvesteerd. Dit kan plaatsvinden in het plan zelf of door middel van een fondsbijdrage.

In dit geval zijn daarover afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente in de anterieure overeenkomst. Als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is verzoeker een bedrag aan de gemeente verschuldigd. Daarbij is afgesproken dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering zelf ook kan realiseren binnen het projectgebied. Dat kan zowel m.b.t. de nieuwbouw of m.b.t. de bestaande bouw. De kosten daarvoor worden dan in mindering gebracht van het verschuldigde bedrag.

Naast dat er behoefte bestaat aan de realisatie van een vrijstaande woning, alsook de wijziging van de bestemming van de bestaande woning naar 'wonen', wordt met dit plan tevens een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door bovengenoemde sloop van de twee gebouwen van het kinderdagverblijf en het wegbestemmen van de huidige bestemming 'Dienstverlening'.

### Conclusie

Het voorliggende ontwikkeling aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk sluit in voldoende mate aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

### **2.3.3 Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024**

Het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 en omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

In hoofdlijnen wordt het al ingezette beleid voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

De helft van het afwaterend oppervlak is in particulier eigendom. De opgave die gepaard gaat met klimaatadaptatie kan de gemeente niet uitvoeren zonder hulp van bewoners en bedrijven. Conform de wetgeving stelt dit IWW dat iedere perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater dat op zijn/haar perceel valt. Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (60 liter/m<sup>2</sup>) berging te maken over de totale verharding (zonder ondergrens). Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.1 (waterparagraaf) waarin dit aspect verder wordt uitgewerkt.

Bewustwording en goede voorlichting zorgen dat bewoners, bedrijven en gemeente samen bouwen aan een robuust watersysteem dat zowel wateroverlast als droogte het hoofd biedt.

### **2.3.4 Mobiliteitsplan 'Stad in beweging'**

Op 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan 'Stad in beweging' vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft aan op welke wijze het mobiliteitsbeleid kan bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente op de verschillende beleidsvelden (integraal beleid) en schaalniveaus (interregionaal, regionaal, stad, wijk en buurt), waar prioriteit aan wordt gegeven en met wie samenwerking noodzakelijk is. Het Mobiliteitsplan is richtinggevend voor het realiseren van de ambities (strategisch) en geeft oplossingsrichtingen aan indien deze essentieel zijn voor het behalen van de ambities en de samenhang.

#### *Planspecifiek*

Het Mobiliteitsplan is een strategisch plan, wat onder meer inhoudt dat er geen uitgewerkte plannen in zijn opgenomen. Er wordt wel aangegeven op welke wijze de ambities gerealiseerd kunnen worden. De Tom Mandersstraat wordt in het Mobiliteitsplan niet nader genoemd. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op de uitgangspunten van het Mobiliteitsplan.

### **2.3.5 Erfgoedverordening 2016**

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 15 december 2016 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.

#### *Planspecifiek*

Voor het plan aan de Tom Mandersstraat zijn echter geen monumentale en / of cultuurhistorische waarden aan de orde (zie verder hoofdstuk 5).

### **2.3.6 Duurzaam bouwen en energie**

De gemeente Waalwijk heeft in 2009 de ambitie uitgesproken dat ze op de lange termijn, in 2043, klimaatneutraal wil zijn. Om deze doelstelling te behalen, worden diverse maatregelen genomen met betrekking tot adaptatie en mitigatie. Een belangrijke mitigatiemaatregel waarmee nieuwbouw van doen heeft, is het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren.

#### *Planspecifiek*

De nieuwe woning aan de Tom Mandersstraat wordt voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwinsysteem). Daarbij dient het plan te voldoen aan het de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van BENG (Bijna Energie Neutraal Bouwen). Ook de bestaande woning zal worden voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp.

Het plan draagt op voornoemde wijze bij aan de doelstellingen van de gemeente omtrent duurzaam bouwen.

## 2.3.8 Groenbeleidsvisie

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' is in november 2019 door de raad vastgesteld. De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' vormt een duidelijke visie en kaders voor het openbaar groen. Het vormt de basis voor alle andere beleids- en beheersvisies op het gebied van groen. De groenbeleidsvisie is een uitwerking van de groenstrategie. De groenstrategie is een vertaling van alle groene ambities uit de Strategische visie Waalwijk 2025, het Coalitieprogramma "Samen duurzaam vooruit!", de Structuurvisie en de Duurzaamheidsvisie.

In de Groenbeleidsvisie wordt gewerkt met een zogenaamde 'groennorm'. Het doel van de groennorm is om het groen in alle projecten mee te laten wegen en zo het (areaal en kwaliteit van het) groen in de gemeente te borgen en vergroten. Met de groennorm wordt namelijk invulling gegeven aan het vergroten van het areaal groen voor biodiversiteit en toekomstbestendigheid en de ontwikkeling van kwalitatief groen voor de beleving. De groennorm prikkelt inwoners en bedrijfsleven om groen op hun eigen terrein te realiseren en/of te participeren in het openbaar groen.

### *Planspecifiek*

Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning, die wordt ontwikkeld via particulier opdrachtgeverschap. De locatie is particulier eigendom. Het perceel heeft voldoende oppervlakte om op het onbebouwde deel ervan dat benut wordt als tuin, groen op eigen terrein te realiseren.

Er dient voor dit perceel een nieuwe in- en uitrit te worden gemaakt ten behoeve van de nieuwe woning. Het is niet mogelijk om van de bestaande in- en uitrit van Tom Mandersstraat 1 gebruik te maken.

Ten behoeve van deze in-/uitrit wordt een gedeelte van de middenberm van de Tom Mandersstraat doorkruist en dus ook verhard. De oppervlakte daarvan bedraagt zo'n 6 m<sup>2</sup>. Voorts dient ten behoeve van de ontsluiting ook een deel van het groen aan de trottoirzijde te worden verhard. Dit zal circa 10 m<sup>2</sup> betreffen. Dat betekent dat er zo'n 16 m<sup>2</sup> groen wordt verwijderd.

Het gekozen ontwerp van de in-/uitrit heeft de meest voor de hand liggende constructie. Het ontwerp heeft, zoals opgemerkt, als consequentie dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de groene middenstrook doorkruist zal moeten worden. Daarbij is op voorhand niet volledig uit te sluiten dat daarvoor een boom gekapt moet worden. De bomen in de middenstrook zijn niet 'kapvergunningsplichtig' omdat ze een doorsnede hebben van minder dan 15 cm. Bovendien groeit de beplanting in deze strook slecht, ondank diverse aanpassingen in het verleden. Als er een boom gekapt moet worden, dan wordt door initiatiefnemer in overleg met de gemeente ter compensatie in overleg met de gemeente in de directe omgeving van de locatie een nieuwe boom geplant.

Voorts zal initiatiefnemer, ter compensatie, bij de inrichting van de voorzijde van het perceel extra aandacht geven aan groen. Groen dat passend is bij de omgeving.

Het groen aan de noordzijde van het perceel van Tom Mandersstraat 1, dat in het vigerende bestemmingsplan als 'Groen' is bestemd (zie fig. 1.2 van paragraaf 1.3), wordt in dit bestemmingsplan opnieuw als zodanig bestemd. Ook wordt daarbij een specifieke gebruiksfunctie t.b.v. tuin mogelijk gemaakt. Het betreffende gedeelte is namelijk in gebruik als tuin behorend bij de woning van Tom Mandersstraat 1.



*Fig. 2.3 Luchtfoto van 'groen' dat komt te vervallen*

Het gedeelte van de gronden ten noorden van het perceel Tom Mandersstraat 1 heeft de bestemming 'Groen'. In dit bestemmingsplan komt deze bestemming terug.

Het initiatief is niet strijdig met de uitgangspunten van de Groenbeleidsvisie.

## **2.4 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk.

## 3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

### 3.1 Bestaande situatie

Het plan wordt gerealiseerd aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk. Het plan heeft betrekking op twee percelen. Op het perceel Tom Mandersstraat 1 is een kinderdagverblijf gevestigd, met een dienstwoning (zie figuur 3.1). Dit was in overeenstemming met het bestemmingsplan. De activiteiten van dit kinderdagverblijf zijn inmiddels beëindigd. De woning is nog steeds in gebruik, echter als reguliere woning.

Op het naastgelegen perceel Tom Mandersstraat (wordt nummer 3) staat op dit moment nog een deel van de bebouwing van het kinderdagverblijf. Deze bebouwing wordt gesloopt. Daardoor ontstaat er een open plek (daar is al deels sprake van) binnen een bestaande woonwijk. De nieuwe woning komt op deze locatie (zie figuur 3.2).

De projectlocatie ligt aan de oostzijde van de Tom Mandersstraat. De projectlocatie wordt omringd door woonbebouwing, voornamelijk bestaand uit 2 bouwlagen met een kap. Aan de voorzijde bevindt zich woningbouw met gemeentelijk groen met een aantal speelvoorzieningen (zie figuur 3.3).



Fig. 3.1 Woning Tom Mandersstraat 1



Fig. 3.2 Perceel Tom Mandersstraat (voorzijde projectgebied van de nieuwe woning)



Fig. 3.3 Woningen met gemeentelijke groen, tegenover projectlocatie

### 3.2 Nieuwe situatie

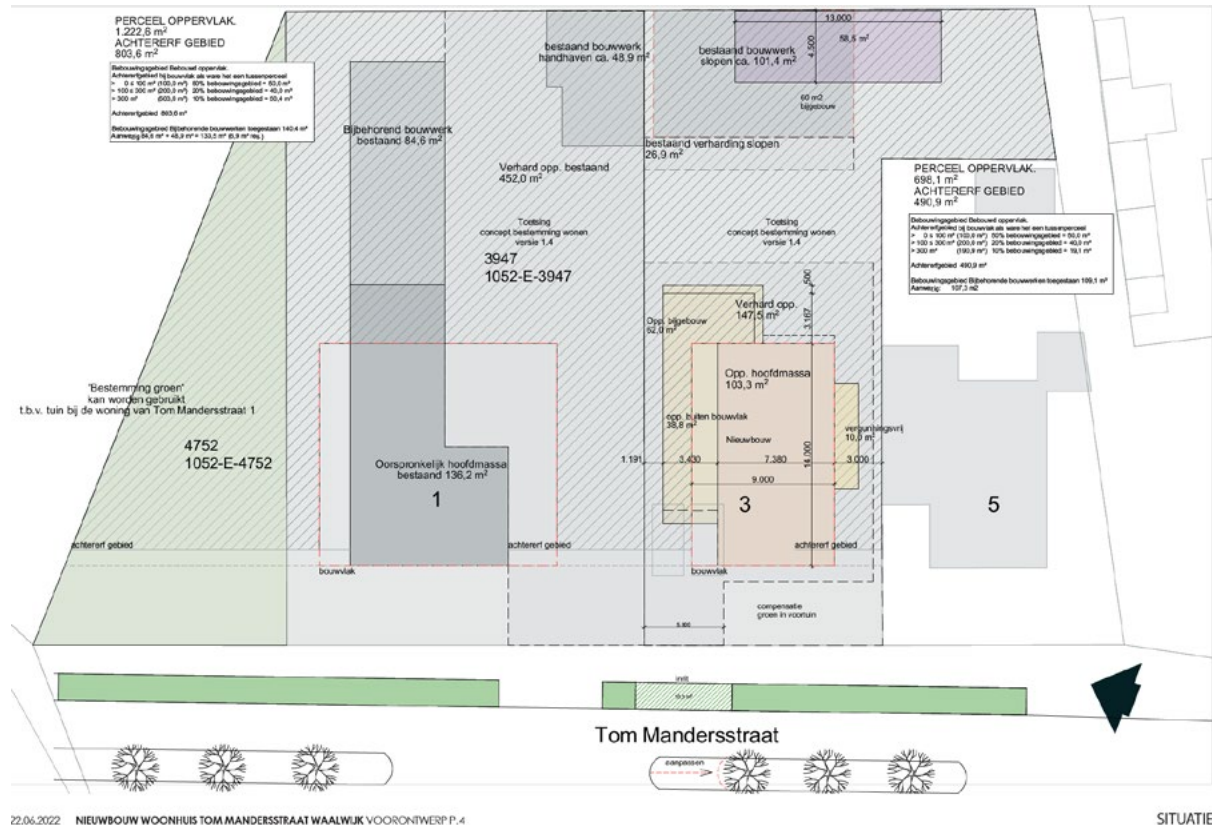
In de nieuwe situatie wordt de bestemming van het perceel Tom Mandersstraat 1 te Waalwijk gewijzigd van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'.

#### Tom Mandersstraat 1

De bedrijfswoning aan de Tom Mandersstraat 1 wordt nu als reguliere woning gebruikt. Op het perceel is een aantal bijgebouwen aanwezig (zie figuur 3.4). Deze blijven in de nieuwe situatie bestaan. De oppervlakte van de bijgebouwen past binnen het maximale aantal m<sup>2</sup> dat in de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen. Ingevolge de planregels is het immers mogelijk om op het betreffende perceel 140,4 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren. Op dit moment is op het perceel 133,5 m<sup>2</sup> (zie figuur

3.5) aanwezig. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het westelijke deel (in figuur 3.4 het groene perceel, 4652) ook bij het perceel Tom Mandersstraat 1 is gaan behoren. Dat perceel telt dus mee met het bepalen van het achtererfgebied.

De planregels voorzien erin dat, voor zover wordt afgeweken van de expliciet genoemde bouwregels, de bestaande maten (de bestaande situatie) is toegestaan.



22.06.2022 NIEUWBOUW WOONHUIS TOM MANDERSSTRAAT WAALWIJK VOORONTWERP P.4

SITUATIE

Fig. 3.4 Overzicht wijzigingen nieuwe situatie

### Tom Mandersstraat 3

De nieuwe woning wordt gebouwd op het perceel tussen Tom Mandersstraat 1 en Tom Mandersstraat 5. Het perceel krijgt het adres Tom Mandersstraat 3 (zie figuur 3.4).

In de nieuwe situatie zal het bestaande bijgebouw op het perceel (een deel van het kinderdagverblijf dat oorspronkelijk bij Tom Mandersstraat 1 hoorde) worden gesloopt.

Met dit bestemmingsplan wordt vervolgens de mogelijkheid gecreëerd om een vrijstaande woning te realiseren, met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Daarmee sluit deze woning aan op de bouw- en goothoogten van de omliggende bebouwing. Voorts is in de regels een bepaling opgenomen dat de voorgevel van deze nieuwe woning georiënteerd dient te zijn op de Tom Mandersstraat. Ook dat sluit aan op de omliggende woningen (Tom Mandersstraat 1 en 3). Ook wordt voorgeschreven dat de woning in dezelfde gevellijn dient te liggen als de naastgelegen woningen.

Gelet op de grootte van het perceel is het conform de planregels mogelijk om 109,1 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren.

Het opvullen van de ruimte tussen Tom Mandersstraat 1 en 5 met een woning is passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en draagt daardoor bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Met de in de planregels opgenomen voorschriften is de nieuwe bouwmassa passend binnen de bestaande korrelgrootte en sluit de nieuwbouw aan op de omliggende bebouwing.

#### Verkeer en parkeren

Zie voor een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren hoofdstuk 4 van deze toelichting.

#### Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit plan.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

#### 4.1.1 Beleid

Hieronder volgt eerst een beschrijving van het waterbeleid vanuit het waterschap Brabantse Delta en vanuit de gemeente Waalwijk.

##### Waterbeheerprogramma Brabantse Delta 2022 – 2027

Met dit programma werkt het waterschap aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Water is een belangrijke medebepalende factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. De kerntaken zijn hun uitgangspunt: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Een belangrijke opgave in de planperiode is het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering, maar ook het beperken van die gevolgen. Zoals door een andere en slimme inrichting van de openbare ruimte. Ook stimuleert het waterschap burgers en bedrijven maatregelen te nemen in de eigen woon- en werkomgeving. Denk aan aanleg van groene daken, gebruik van een regenton of tegels vervangen door meer groen in de tuin. Water vasthouden en infiltreren van water staan bovenaan als doelstelling bij de zorg voor voldoende water.

##### Keur waterschap Brabantse Delta 2015

Keur en Legger (na invoering van de Waterwet: Waterverordening) met bijbehorende regels bevatten de ge- en verbodsbepalingen en voorwaarden voor vergunningverlening van het waterschap. Hierin is bijvoorbeeld opgenomen dat langs a-wateren een obstakelvrije beschermingszone wordt vrijgehouden voor inspectie en onderhoud. De Legger geeft aan waar waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Ook de toename van verhard oppervlak is aan voorwaarden verbonden. Waterneutraal bouwen is het principe. Voor de omgang met hemelwater is de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoer. Bij een toename van verharding met meer dan 500 m<sup>2</sup> is een compenserende maatregel nodig ter grootte van tenminste 60 mm over die toename. Een toename van meer dan een hectare vraagt om een waterhuishoudkundig plan (maatwerk).

##### Gemeentelijk beleid

Het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 en omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

In hoofdlijnen wordt het beleid voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

De helft van het afwaterend oppervlak in de kernen is in particulier eigendom. De opgave die gepaard gaat met klimaatadaptatie kan de gemeente niet uitvoeren zonder hulp van bewoners en bedrijven. Conform de wetgeving stelt dit IWW dat iedere perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater dat op zijn/haar perceel valt. Bij nieuwbouw gaat schoon (hemel)water in ieder geval niet naar het riool (gescheiden stelsel). Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (60 liter/m<sup>2</sup>) berging te maken over de extra verharding (zonder ondergrens). Met een stimuleringsregeling verleidt de gemeente haar inwoners ook bestaande verhardingen af te koppelen en te infiltreren. Voor de leegloop van een bergingsvoorziening heeft infiltratie de voorkeur waar dat technisch kan. Bewustwording en goede voorlichting zorgen dat bewoners, bedrijven en gemeente samen bouwen aan een robuust watersysteem dat zowel wateroverlast als droogte het hoofd biedt.

Ook het gemeentelijk grondwaterbeleid is in het Gemeentelijk Waterplan opgenomen. De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk. Maar bij problemen met bijvoorbeeld grondwateroverlast vervult de gemeente een loketfunctie en kan ze betrokkenen bij elkaar brengen om een oplossing te vinden.

#### 4.1.2 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat voor ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets is geen toets achteraf, maar een proces waarbij in een vroeg stadium de waterbelangen integraal worden meegenomen bij de planontwikkeling. Als sluitstuk geeft de waterbeheerder advies, maar de waterbeheerder wordt in principe al eerder betrokken. Zeker bij grotere ontwikkelingen of als directe belangen van de waterbeheerder worden geraakt. De plannen houden onder andere rekening met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en ecologie (lozingen, uitlopende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit);
- aandacht voor inzameling en verwerking van afvalwater;
- aandacht voor klimaatstressfactoren (waterveiligheid, wateroverlast, hitte en droogte).

#### 4.1.3 Beschrijving huidige situatie

##### Bodemopbouw en grondwater

De planlocatie ligt in vrij-afwaterend gebied, dus niet in een peilbesluitgebied / bemalingsgebied. Geomorfologisch ligt het in een dekzandgebied. Het maaiveld op de planlocatie ligt op circa NAP+3,50 m.

Er is geen deklaag aanwezig. Het eerste watervoerend pakket (vanaf maaiveld) bestaat uit leemarm matig tot zeer grof zand en heeft een dikte van circa 40 meter (bron: Dinoloket).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwd gebied en is daarom niet gekarteerd op de bodemkaart. De karteergrens ligt op korte afstand (60 à 70 meter) ten zuiden van het plangebied. Daarom is het aannemelijk dat het plangebied van oorsprong een vergelijkbare ondergrond heeft. Bij bebouwd gebied is de bodem echter vaak geroerd of opgehoogd. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (=GHG) ligt op 60 tot 80 cm minus maaiveld (volgens de GHG in de Kaartbank van Provincie Noord-Brabant). In Dinoloket zijn wel veel grondwatermetingen in de buurt beschikbaar, maar geen recente. Die metingen laten over het algemeen een nog diepere grondwaterstand (GHG op NAP+2,41 m en 90-percentielen niet hoger dan NAP+2,15 m) zien. Een GHG op de planlocatie van 80 cm minus maaiveld of dieper is aannemelijk. Het gebied kenmerkt zich verder als infiltratie/wegzijgingsgebied.



Fig. 4.1 AHN4 met hoogte (m+NAP) op planlocatie

Circa 700 meter ten oosten van het plangebied wordt grondwater gewonnen voor de drinkwatervoorziening door Brabant Water. Dit beïnvloedt de grondwaterstand in de omgeving. De volgende afbeelding uit de Interim Omgevingsverordening Brabant laat zien dat het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt. In zo'n gebied is het extra belangrijk om de grondwaterkwaliteit te beschermen.

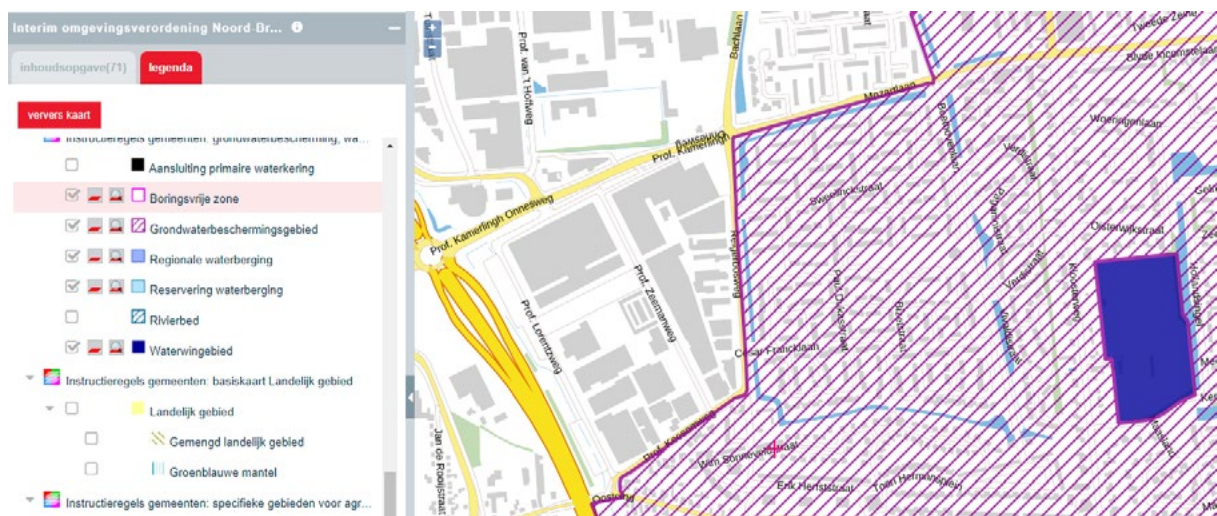


Fig. 4.2 IOV ligging grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied

## Oppervlaktewatersysteem

Uit de hieronder opgenomen leggerkaart van het waterschap Brabantse Delta blijkt dat ten oosten en noorden van het plangebied een a-watergang ligt. En hoewel het water in normale omstandigheden niet binnen de plangrens komt, ligt de Beschermingszone langs de waterloop en het vlak “Retentievoorziening” wel op het noordelijk deel van het plangebied (op perceel E4752). Een retentiegebied is ruimte voor waterberging voor de versnelde afvoer van verhardingen in de hele wijk en wordt bij zeer extreme neerslagsituaties aangesproken. De retentie is hier gecombineerd in het oppervlaktewatersysteem. De beschermingszone is normaal gesproken 5 meter breed uit de insteek (= overgang van talud naar maaiveld) van de watergang. Deze moet obstakelvrij zijn, zodat onderhoud

aan de watergang goed kan worden uitgevoerd. De beschermingszone is hier slechts 1 meter breed, omdat onderhoud varend wordt gedaan.

Het retentiegebied valt binnen de begrenzing van het de a-watergang en is net als de beschermingszone onderdeel van het waterstaatswerk zoals bedoeld in de Keur. De Keur beschermt het waterstaatswerk; wijzigingen aan of werken daarbinnen zijn vergunningplichtig (dus ook vergravingen).

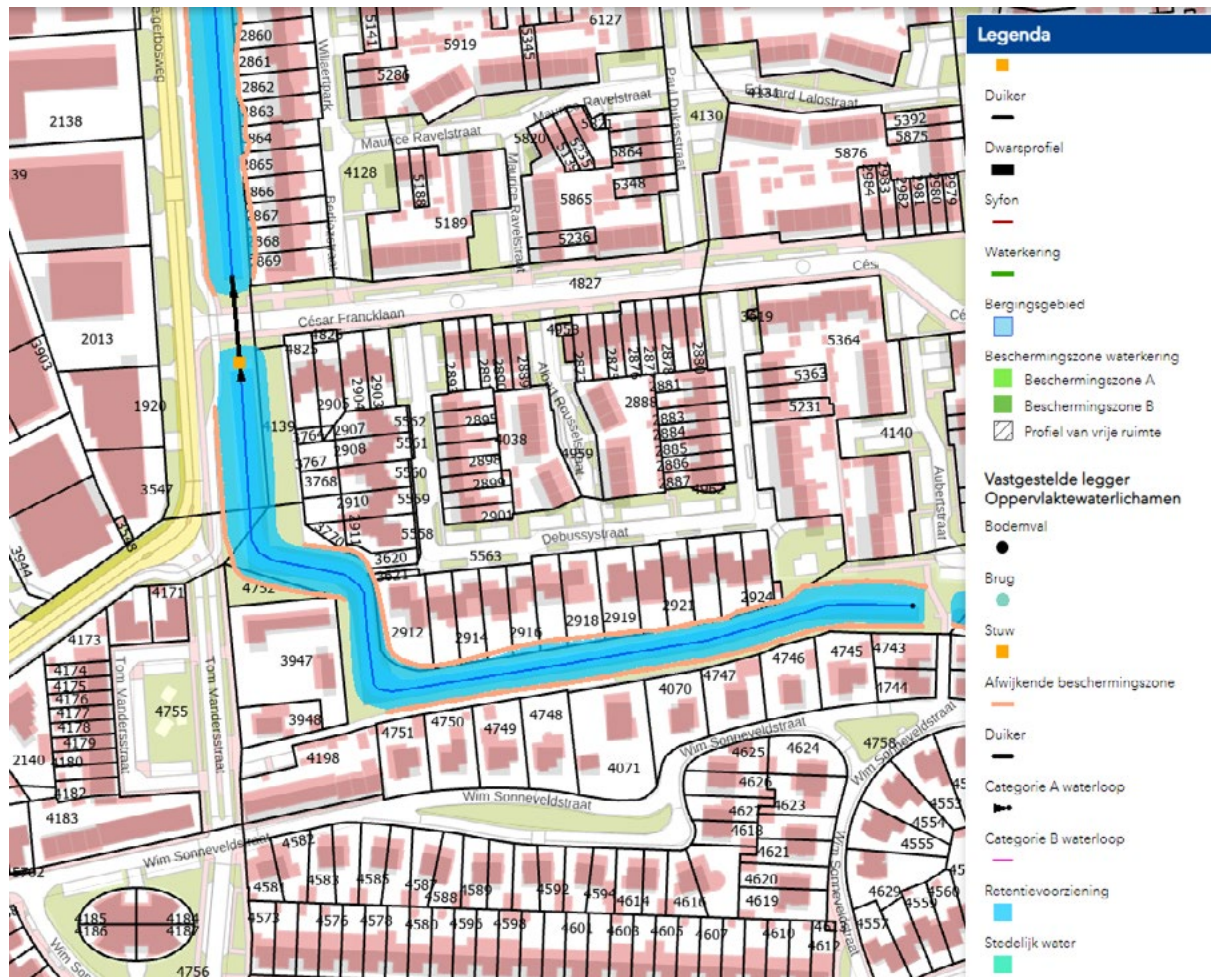


Fig. 4.3 Uitsnede legger Waterschap

In of om het plangebied liggen geen waterkeringen. Ook zijn er geen natuurfuncties zoals van de NNB of KRW. Wel ligt het plangebied volgens de kaart Keur Beschermde Gebieden in een keurbeschermingsgebied, vanwege het invloedsgebied van Natura2000.



Fig. 4.4 Keur Beschermde Gebieden - invloedsgebied Natura2000

## Riolering

Langs de Tom Mandersstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het afvalwater wordt gezuiverd in RWZI Waalwijk.

### 4.1.4 Toekomstige situatie

#### Oppervlakteverdeling bij de planontwikkeling

Het plangebied is totaal 1.929 m<sup>2</sup> groot. In de planontwikkeling wordt het opgedeeld in twee percelen: het perceel met de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken van ca 1230 m<sup>2</sup> en het perceel met de nieuwe woning van ca 700 m<sup>2</sup>. Onderstaande tabel geeft de verdeling van het totale plangebied naar type oppervlakken (zie tekening figuur 3.4, hoofdstuk 3 van deze toelichting). Een toelichtende tekening is opgenomen in de bijlage. De bebouwingsoppervlakken zijn gebaseerd op wat de Regels maximaal toestaan. De toekomstige verharding bij vooral de nieuwe woning is een inschatting op basis van de tekening van de architect. Aangenomen is dat bebouwing en verharding op de kavel van de bestaande woning niet veranderen. Het verhardingspercentage van de tuin blijft daar circa 50%. Voor de nieuwe kavel wordt dat circa 70%.

| Type verharding                               | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Bestaande kavel (m <sup>2</sup> ) | Nieuwe kavel (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Bebouwd hoofdbebouwing                        | 136                                | 180                               | 118                            |
| Bebouwd bijgebouwen                           | 235                                | 140                               | 109                            |
| Overige verharding (paden, terras, oprit etc) | 479                                | 450                               | 330                            |
| Onverhard oppervlak                           | 1079                               | 460                               | 141                            |
| <b>Totaal (kadastrale grootte)</b>            | <b>1929</b>                        | <b>1230</b>                       | <b>698</b>                     |

Er is geen sprake van groene daken of waterdoorlatende verharding. De toename van verharding als gevolg van de planontwikkeling wordt geschat op 478 m<sup>2</sup>. Volgens gemeentelijk beleid moet het afstromend hemelwater van de nieuwbouw lokaal worden verwerkt. De opgave hiervoor is 60 mm over alle nieuwe verharding, dus  $(118+109+330) \cdot 0.06 = 33,4 \text{ m}^3$ . Met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80 cm minus maaiveld is een oppervlak van tenminste 42 m<sup>2</sup> nodig voor

ondergrondse infiltratievoorzieningen. Afhankelijk van de benodigde dekking tussen bestrating en voorziening kan dit benodigd oppervlak groter zijn.

Daarbij is het van belang dat een bergingsvoorziening een overstort krijgt, waarbij het water over het maaiveld weg kan stromen. Het vuilwater kan worden aangesloten op het gemengd stelsel. Hierbij kan mogelijk gebruik worden gemaakt van een al bestaande aansluiting. Een nieuwe rioolaansluiting t/m Ø160 kan direct op de buis (gemengd stelsel) worden aangesloten, alle grotere diameters moeten met een put worden uitgevoerd. De aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting moet apart worden gedaan en valt dus buiten de omgevingsvergunning.

### Bodem en grondwater

De grondwaterstand en ontwateringsdiepte is voldoende voor de beoogde ontwikkeling (GHG op 70 cm of dieper onder maaiveld). Bodemsamenstelling en de grondwatersituatie lenen zich prima voor verwerking van het afstromend hemelwater door infiltratie. Een infiltratievoorziening wordt boven de GHG aangebracht (onderzijde niet dieper dan 80 cm minus maaiveld, tenzij door lokaal onderzoek wordt aangetoond dat de GHG dieper ligt). Dat kan bijvoorbeeld goed onder het terras of oprit of in de voortuin worden gerealiseerd. De precieze voorziening en technische uitvoering mag door initiatiefnemer zelf worden bepaald, als de grootte totaal maar minstens 33,4 m<sup>3</sup> bedraagt boven GHG.

### Oppervlaktewatersysteem

In de beschermingszone van de a-watgang en de retentievoorziening binnen het plangebied verandert niets. Het plan heeft daarom geen invloed op het beheer en onderhoud, of retentiecapaciteit van het naastgelegen oppervlaktewater.

Omdat afstromend hemelwater in het plangebied wordt geïnfiltreerd, wordt het oppervlaktewater niet extra belast. De ontwikkeling leidt daarom niet tot andere oppervlaktewaterpeilen of wateroverlast.

### Riolering en omgaan met afstromend hemelwater

Overeenkomstig landelijk en lokaal beleid worden nieuwe ontwikkelingen gescheiden gerioleerd. Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk riool en (meestal) gezuiverd in een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Afstromend hemelwater ziet de wetgever als schoon en dat moet zoveel mogelijk lokaal worden verwerkt.

De bestaande woning is al aangesloten op het riool. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning krijgt een eigen aansluiting op het riool. De bestaande woning was tot voor kort in gebruik als een kinderopvanglocatie. Door de omvorming naar woning zal de productie van afvalwater afnemen. De nieuwe woning zorgt daarentegen voor extra aanbod van afvalwater. Tezamen heeft de ontwikkeling daarom naar verwachting geen effect op het riool.

Afstromend hemelwater van de nieuwe woning wordt in geen geval op het riool aangesloten. Dat van de bestaande woning / bebouwing is dat wel. Gemeente Waalwijk heeft een stimuleringsregeling voor het afkoppelen van hemelwater, waardoor het ook voor de bestaande bebouwing interessant kan zijn het hemelwater lokaal te verwerken (op het gras laten lopen of naar een te realiseren infiltratievoorziening).

### Waterkwaliteit

Het plangebied ligt in grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van Artikel 2.8 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Interim omgevingsverordening Brabant (IOV) is infiltratie van afstromend hemelwater (lozen in de bodem) toegestaan, mits dit wordt gemeld. De voorwaarden en hoe dat te doen staan in de IOV. Het hemelwater mag niet in aanraking komen met uitloogbare bouwmaterialen. Dat gaat tenminste om

zink, lood, koper en gewolmaniseerd hout. Deze uitlogende materialen worden dus in geen geval toegepast bij de nieuwe bebouwing daar waar het met hemelwater in aanraking kan komen (tenzij voorzien van een coating). Dit is niet alleen van belang voor de drinkwaterwinning (volksgezondheid), maar ook voor (opper)vlaktewater en ecologie.

### Klimaatstressfactoren

De planontwikkeling heeft geen invloed op de veiligheid tegen overstroming. Dan gaat het immers om overstroming van de grote rivieren of de kans (en gevolgen) van dijkdoorbraak.

Volgens de Klimaatstresstest-kaarten van Gemeente Waalwijk is het plangebied en omgeving niet kwetsbaar voor wateroverlast. De begaanbaarheid van wegen is ook bij een zeer extreme bui voldoende. De planontwikkeling verandert hier niets aan, omdat de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door hemelwater lokaal te verwerken (met bergingscapaciteit) en de nieuwbouw geheel te infiltreren.

Door afstromend hemelwater van meer dan alleen de toename van verharding te infiltreren, kan de planontwikkeling bovendien bijdragen aan het bestrijden van verdroging. Gezien de ligging in invloedsgebied van Natura2000 is dat zeer gewenst.

De verharding neemt beperkt toe. Dit heeft in theorie een negatief effect op het hitte-eilandeffect (=gemiddeld luchttemperatuurverschil tussen stedelijke en omliggende landelijke gebieden). Verhard oppervlak zorgt er immers voor dat warmte langer blijft hangen. Door de nabijheid van groen, bomen en water en de ligging aan de rand van de stad, kent het plangebied nu slechts een zeer gering hitte-eiland effect.

### Gevolgen voor water

Verhard oppervlak neemt beperkt toe als gevolg van de ontwikkeling. De toename blijft onder de ondergrens die het waterschap stelt, maar de gemeente vraagt compensatie voor elke toename. In het plan wordt daarom een infiltratievoorziening gerealiseerd van tenminste 33,4 m<sup>3</sup>. De dakgoten van huis en bijgebouw worden hierop aangesloten. Hemelwater van de overige verharding kan hier ook op, maar kan hier ook goed oppervlakkig afstromen naar gras of perken om daar te infiltreren. Uitloogbare materialen worden niet gebruikt.

Het betreft allemaal particulier eigendom en de particulier is dan ook verantwoordelijk voor beheer en instandhouding van de voorzieningen.

Op het oppervlaktewater of het onderhoud ervan heeft het plan geen invloed.

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

### Juridische vertaling

In de bestemmingsomschrijving voor Wonen wordt "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" opgenomen, met in de begrippenlijst de volgende definitie: *"Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.."*

Als specifieke gebruiksregel bij bestemming Wonen wordt in de Regels het volgende opgenomen: “*het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden, zoals aangegeven in de Toelichting*”.

De (afwijkende) beschermingszone van de a-watgang die de Legger op kadastraal perceel E4752 legt, is voldoende verzekerd via Keur en Legger. Bescherming via het bestemmingsplan is daarom niet nodig (en gebruikelijk). In deze Toelichting worden de zone en de beperkingen die het meebrengt wel benoemd.

#### Gebruik van milieuvriendelijke materialen

Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (zoals lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

#### Advies waterbeheerder

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een vooroverleg-reactie ingediend en aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Wel heeft het waterschap verzocht om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### Afwegingen wateradvies waterbeheerder

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

## **4.2 Kabels- en leidingen**

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

#### Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

## **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Zonering’.

#### *Planspecifiek*

Ten noord-westen van de projectlocatie is het bedrijventerrein Zanddonk gelegen. De meeste bedrijfsfuncties in de nabijheid van het plangebied hebben milieucategorie 1 en 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in dit geval voldaan. Voor het perceel Prof. Keesomweg 25 geldt een afwijkende milieucategorie, zo geeft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' aan (zie figuur 4.5). In de bijlage van de planregels wordt voor dit adres echter eveneens milieucategorie 2 gegeven (ten behoeve van houtzagerij). Dat betekent dat ook ten aanzien van dit bedrijf kan worden voldaan aan de milieucategorie.



Fig. 4.5 Uitsnede bestemmingsplan Bedrijventerrein (projectgebied: rode pijl; Prof. Keesomweg 25: rode oogje)

## Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

## 4.4 Bodem

### 4.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

## 4.4.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadvies Waalwijk (Verkennd bodemonderzoek Tom Mandersstraat 1 Waalwijk, december 2021, zie bijlage I). Bakker Milieuadvies Waalwijk komt in haar verkennend bodemonderzoek tot de volgende conclusies:

- *De bovengrond op het perceel is onderzocht in 2 mengmonsters. In beide mengmonsters is alleen chroom licht verhoogd aangetroffen. Dit geeft aan dat de vereiste van de gemeente om chroom extra te onderzoeken terecht is (chroom is in 2008 verwijderd uit het standaardpakket). Opgemerkt wordt dat de chroomverhoging niet verwacht werd op basis van de zintuiglijke waarnemingen en op basis van het verleden (grasland en woonbestemming).*
- *De ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *In het grondwater zijn chroom en zink licht verhoogd aangetroffen, hetgeen gebruikelijke niet relevante verhogingen zijn.*

Op basis van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een tweede woning op het terrein en de wijziging van de bestemming van kinderdagverblijf naar wonen.

### Conclusie

Er zijn geen milieu-hygiënische belemmeringen aanwezig voor realisatie van het woningbouwplan.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

### 4.5.2 Beleid

De gemeente Waalwijk heeft op in 2017 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld waarin wordt aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's willen beheersen.

Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Waalwijk wordt gekenmerkt door de volgende kernwaarden of principes:

- *Voor onze inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;*
- *Nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi-*

*inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;*

- *Voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;*
- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;*
- *Nieuwe Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen) staan wij slechts toe op bedrijventerrein Haven. Plaatsgebonden risicocontouren van nieuwe en waar mogelijk ook bestaande Bevi bedrijven mogen niet reiken over percelen van andere bedrijven. De plaatsgebonden risicocontouren mogen wel liggen op gronden waar geen mensen verblijven of werken. In- dien niet aan deze eisen wordt voldaan staan wij de vestiging van nieuwe Bevi bedrijven alleen toe als er zwaarwegende belangen zijn;*
- *Een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde willen we vermijden.*

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype 'gemengd gebied' het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico:

- Bestaande BEVI bedrijven: 3 LPG-tankstations toestaan; geen groei PR=10-6-contour toestaan. Verder niet van toepassing.
- Nieuwe BEVI bedrijven: niet toestaan.
- Bestaande overige risicovolle bedrijven: 1 zwembad en 1 gasdrukmeet- en regelstation toestaan; geen groei PR=10-6-contour toestaan. Verder niet van toepassing.
- Nieuwe overige risicovolle bedrijven: niet toestaan.
- Bestaande kwetsbare objecten: niet van toepassing binnen PR=10-6-contour.
- Nieuwe kwetsbare objecten: wettelijk niet toegestaan binnen PR=10-6-contour.
- Bestaande beperkt kwetsbare objecten: toestaan binnen PR=10-6-contour.
- Nieuwe beperkt kwetsbare objecten: niet toestaan binnen PR=10-6-contour.

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype 'gemengd gebied' het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico.

- De oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling van de gemeente zal Waalwijk een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor zwaarwegende redenen bestaan;
- Er wordt naar gestreefd dat zich binnen het invloedsgebied, voor zover het brandbare scenario's betreft, geen nieuwe kwetsbare objecten bevinden met verminderd zelfredzame personen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het hier geen bijzonder kwetsbaar object betreft. Paragraaf 3.2.3. van de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 bepaalt dat onder 'bijzondere kwetsbare objecten' in ieder geval zijn begrepen:

- Ziekenhuizen;
- Basisscholen, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen;
- Bejaardentehuizen, verpleeg- en verzorgingstehuizen;
- Gevangenis.

Woningen wordt hier niet onder begrepen.

### 4.5.3 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal potentiële risicobronnen. Dit betreft de navolgende bedrijven en transportroutes van gevaarlijke stoffen (enkel worden de bronnen genoemd waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het plangebied):

- Risicovolle inrichtingen: Stahl Europe BV en DSM NeoResins BV
- Transportroutes

#### Risicovolle inrichtingen

##### - *DSM NeoResins BV*

Op 28-03-2013 is ten behoeve van herziening van bestemmingsplan Waalwijk een QRA opgesteld, welke is uitgevoerd middels wettelijk voorgeschreven rekenprogramma Safeti-NL 6.53. Op basis hiervan blijkt dat het invloedsgebied maximaal 3.526 meter bedraagt. Echter, de hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. De PR 10-6 contour ligt nabij de bronlocatie en vormt geen risico voor de ontwikkeling van het plangebied.

##### - *Stahl Europe BV*

Op 15-02-2015 is ten behoeve van een revisie omgevingsvergunning een QRA opgesteld, welke is uitgevoerd middels wettelijk voorgeschreven rekenprogramma Safeti-NL 6.54. Op basis hiervan blijkt dat het invloedsgebied maximaal 2.796 meter bedraagt. Echter, de hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. De PR 10-6 contour ligt nabij de bronlocatie en vormt geen risico voor de ontwikkeling van het plangebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van genoemde risicovolle (Bevi-) inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico op grond van art. 13 van het Bevi noodzakelijk. Daarbij wordt gemaakt van de Standaard verantwoording groepsrisico 2018, welke is opgenomen in bijlage II van deze toelichting. Hier is immers sprake van een '*ontwikkeling of wijziging met toename van max. 10 personen én bij zelfredzame personen*' en het plangebied ligt binnen de 'blauwe en / of grijze zone', als bedoeld in het toepassingsgebied van de Standaard verantwoording groepsrisico 2018. Overigens is hier juist sprake van een afname van het groepsrisico. Door het wegbestemmen van de bestemming 'Dienstverlening' (waarbij een kinderdagverblijf mogelijk was) en de toevoeging van 1 woning, zal er immers sprake zijn van een afname van het gemiddeld aantal aanwezige personen.

#### Transportroutes

##### - *Oosteind en Meerdijk*

Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over wegen Oosteind en Meerdijk. De OMWB heeft in 2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied over deze wegen respectievelijk 72 transporten (Oosteind) en 36 transporten (Meerdijk) van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats. Het plangebied ligt binnen 200 meter van deze transportroute.

Ter plaatse is geen 10-6 contour aanwezig, het plaatsgebonden risico vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

##### - *N261*

De ontwikkeling ligt binnen de invloedszone van de N261 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Om die reden dient er op basis van Besluit externe veiligheid transportroutes inzicht te worden gegeven in het aspect externe veiligheid.

De Omgevingsdienst Midden-West Brabant heeft in 2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden over deze weg 878 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats.

Op basis van het Basisnet blijkt dat er geen 10-6 contour aanwezig is, het plaatsgebonden risico vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

Ook hier kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico worden verwezen naar de Standaard verantwoording groepsrisico 2018, welke is opgenomen in bijlage II van deze toelichting. Hier is immers sprake van een *'ontwikkeling of wijziging met toename van max. 10 personen én bij zelfredzame personen'* en het plangebied ligt binnen de *'blauwe en / of grijze zone'*, als bedoeld in de Standaard verantwoording groepsrisico 2018.

Overigens is hier juist sprake van een afname van het groepsrisico. Door het wegbestemmen van de bestemming 'Dienstverlening' (waarbij een kinderdagverblijf mogelijk was) en de toevoeging van 1 woning, zal er immers sprake zijn van een afname van het gemiddeld aantal aanwezige personen.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk.

## **4.6 Geluid**

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Milieuadviseur (Akoestisch onderzoek wegverkeer, Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk, d.d. 16 november 2021, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

### Tom Mandersstraat

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de Tom Mandersstraat op de woningen.

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen, waardoor het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder eveneens niet nodig is.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter er wordt wel voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

### Professor Keesomweg, overgaand in de Reigerbosweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Professor Keesomweg, overgaand in de Reigerbosweg, bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

### Cumulatie

In het akoestisch onderzoek wordt ook ingegaan op de geluidscumulatie ten gevolge van alle wegen. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM,plus) bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh. Daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op

basis van de Wgh acceptabel. De oostgevel (achtergevel) van de nieuwe woning meeste woonheden is een geluidsluwe gevel (gevel met een cumulatieve geluidsbelasting (LCUM,plus) van maximaal 48 dB).

#### Geluidswering

Er zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat als de geluidswering van de woningen wordt afgestemd op de in het akoestisch onderzoek bepaalde gecumuleerde geluidbelasting. In het hierboven genoemde akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat in een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens 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'.

Voorliggend plan voegt slechts 1 woning toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2020 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO<sub>2</sub> 15,2 ug/m<sup>3</sup> en PM<sub>10</sub> 16,3 ug/m<sup>3</sup> (norm is 35 ug/m<sup>3</sup>), met maximaal 6 overschrijdsdagen (norm is 35 dagen)).

## Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

## **4.8 Natuur**

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

### **4.8.1 Natuurtoets**

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Tom Mandersstraat 1 te Waalwijk*, d.d. 11 november 2021, zie bijlage III). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

#### Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

#### Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe Mantel. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en / of nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

#### Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

## **4.8.2 Stikstofonderzoek**

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tom Mandersstraat 1 Waalwijk, d.d. 11 april 2022, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase alsmede verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

## **4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.9.1 Inleiding**

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

#### **4.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Tom Mandersstraat 1. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het voorliggend plan ziet op de bouw van 1 woning en de wijziging van een bestemming van kinderdagverblijf naar regulier wonen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

## 5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

### 5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

### 5.2 Archeologie

#### 5.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Voorts heeft de gemeente Waalwijk op 15 december 2016 de 'Erfgoedverordening Gemeente Waalwijk 2016' 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.

#### 5.2.2 Archeologisch onderzoek

De locatie aan het Tom Mandersstraat 1 en 3 valt binnen categorie 5 als bedoeld op de archeologische beleidskaart, behorend bij de Erfgoedverordening 2016. Dat betekent een lage archeologische waarde.

Voor deze categorie geldt dat er geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bestaat, tenzij het een m.e.r.-plichtig project betreft. Dat laatste is hier niet het geval. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel blijft te allen tijde de wettelijke verplichting tot het melden van toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10 en 5.11) van kracht.



*Fig. 5.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (projectlocatie: zie rode pijl)*

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

## 6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn de kencijfers uit het CROW 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. In dit beleid is vastgesteld welke stedelijkheidsgraad en gebiedstypen voor Waalwijk van toepassing zijn bij het raadplegen van de CROW-publicatie.

Hieronder volgt een weergave van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid:

- Voor de parkeerkencijfers wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. Deze normen komen grotendeels overeen met de gemiddelde kencijfers van de bandbreedte van het CROW;
- Het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom';
- Voor Waalwijk is stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' van toepassing;

Voor de kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie wordt, op basis van cijfers van het CBS ten aanzien van het autobezit in de gemeente Waalwijk in vergelijking met andere 'matig stedelijke' gemeenten, uitgegaan van het gemiddelde van de door de CROW gegevens bandbreedte. Op deze manier wordt tevens zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid met betrekking tot parkeren.

### 6.1 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkelingen wordt gerealiseerd aan de Tom Mandersstraat te Waalwijk. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via de Tom Mandersstraat. Het beperkt aantal extra verkeersbewegingen zal geen verstoring van de verkeersontsluiting veroorzaken.

Er dient voor dit perceel wel een nieuwe in- en uitrit te worden gemaakt ten behoeve van de nieuwe woning. Het is niet mogelijk om van de bestaande in- en uitrit van Tom Mandersstraat 1 gebruik te maken.

Ten behoeve van deze in-/uitrit wordt een gedeelte van de middenberm van de Tom Mandersstraat verhard (zie figuur 6.1). De oppervlakte daarvan bedraagt zo'n 6 m<sup>2</sup>. Voorts dient ten behoeve van de ontsluiting ook een deel van het groen aan de trottoirzijde te worden verhard. Dit zal circa 10 m<sup>2</sup> betreffen. Dat betekent dat er zo'n 16 m<sup>2</sup> groen wordt verwijderd. Het is niet mogelijk om dit op het perceel te compenseren.



Fig. 6.1 Luchtfoto van 'groen' dat komt te vervallen

## 6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat de toevoeging van 1 grondgebonden woning en de wijziging van de functie van de bestaande woning (van dienstwoning / kinderdagverblijf). Voor de grondgebonden koopwoningen wordt uitgegaan van CROW aanduiding 'koop, vrijstaand'. Ingevolge de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015' geldt hierbij een parkeernorm van 2 pp per woning.

Op het perceel Tom Mandersstraat 3 (waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd) is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van deze 2 parkeerplaatsen (zie figuur 6.2).

Voorts biedt ook het perceel Tom Mandersstraat 1 voldoende ruimte voor parkeren. De betreffende dienstwoning is al enige tijd in gebruik als reguliere woning.

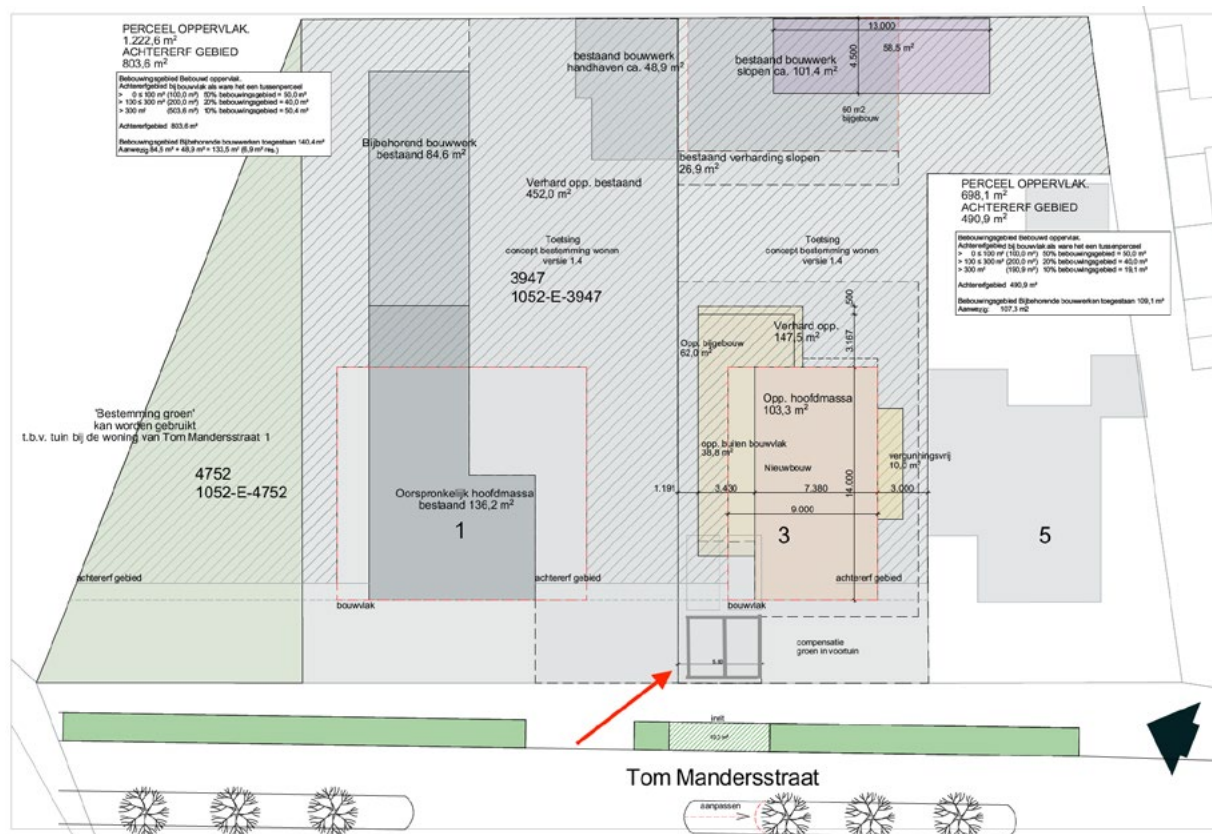


Fig. 6.2 Situering parkeerplaatsen Tom Mandersstraat 3 (zie rode pijl)

## 7 JURIDISCHE PLANREGELING

### 7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 7.2 Methodiek

#### 7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### 7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent twee hoofdbestemmingen namelijk 'Wonen' en 'Groen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: nadere eisen

lid 4: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 5: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 6: afwijkingsregels (van gebruik)

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel grondgebonden woningen mogelijk. Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Dit omdat in de

praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'.

Teven is de bestemming 'Groen' opgenomen, met de mogelijkheid van medegebruik als tuin voor de naastgelegen woning Tom Mandersstraat 1. Indien er sprake is van gebruik als tuin, zijn er geen bouwmogelijkheden (ten behoeve van tuin). Ten behoeve van de overige functies binnen de bestemming 'Groen' zijn er wel bouwmogelijkheden.

## 8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het perceel aan de Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk is een ontwikkeling van twee particulieren. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Omgevingsdialoog

De realisatie van dit plan betekent een toevoeging van een woning in een bestaande woonwijk. Dat heeft effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de nabijgelegen woningen (uitzicht en privacy). Dit geldt het meest voor de bewoners van de direct naastgelegen woningen (Tom Mandersstraat 1 en 5, waarbij overigens moet worden opgemerkt dat Tom Mandersstraat 5 de bestaande woning van initiatiefnemer is).

Tussen de nieuwe woningen en bestaande woningen dienen de afstandsnormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Voorts dient in dit kader te worden opgemerkt dat hier sprake is van een omgeving die kan worden gekwalificeerd als binnenstedelijk. Daarvoor geldt dat omwonenden rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van hun woon – en leefgebied.

Zoals opgemerkt, wordt met de in de planregels opgenomen voorschriften, de nieuwe bouwmassa als passend beschouwd binnen de bestaande korrelgrootte en sluit de nieuwbouw aan op de omliggende bebouwing.

Verwacht wordt dat met de komst van de nieuwe woningen het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

De initiatiefnemer heeft omwonenden reeds in kennis gesteld van het bouwplan, waarbij hij gevraagd heeft een draagvlakformulier in te vullen. Dit betreft de woningen aan de Tom Mandersstraat 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en Debussystraat 48 (zie figuur 8.1). Van 2 adressen is het draagvlakformulier niet retour ontvangen. Uit de wel geretourneerde draagvlakformulieren blijkt dat geen van de betreffende omwonenden bezwaren heeft tegen het bouwplan. Op privacy-redenen zijn deze draagvlakformulieren niet als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Fig. 8.1 Overzicht woningen waar draagvlakformulieren zijn uitgereikt

### Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen vanaf 29 september 2022 gedurende 6 weken. Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een vooroverleg-reactie ingediend, inhoudende het verzoek om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC: *Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.*

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld (zie paragraaf 4.1.4).

## OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Verkennd bodemonderzoek Tom Mandersstraat 1 Waalwijk, Bakker Milieuadviezen december 2021*
- II. *Standaard verantwoording groepsrisico 2018, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;*
- III. *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Tom Mandersstraat 1 en 3 te Waalwijk, De Milieuadviseur, d.d. 16 november 2021;*
- IV. *Quickscan Wet natuurbescherming Tom Mandersstraat 1 te Waalwijk, Blom Ecologie, d.d. 11 november 2021*
- V. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tom Mandersstraat 1 Waalwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 11 april 2022*

# Legalexion

*Bezoekadres* | Gamerschestraat 34  
5301 AS Zaltbommel

*Postadres* | Postbus 103  
5300 AC Zaltbommel

*Telefoonnummer* | 0418 - 577 580

*E-mail* | [info@legalexion.nl](mailto:info@legalexion.nl)