

BESTEMMINGSPLAN
FLORIS V-LAAN 9
WAALWIJK
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan “Floris V-laan 9 Waalwijk”
Kern:	Waalwijk
Gemeente:	Waalwijk
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0867.BPWWFlorisVlaan09-VA01
Project:	18-195
Datum:	11 april 2019
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Krens Bouwontwikkeling BV
Informatie mede afkomstig van:	Studio Elles van Sluisveld, Van Asten-Doomen Architecten

Aan figuur 6 en 7 en de figuur op de voorpagina kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
H2. Bestaande en beoogde situatie	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Conclusie	18
H4. Verantwoording	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Bodem	20
4.4 Water	21
4.5 Natuur	22
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.7 Bedrijven en milieuzonering	25
4.8 Geluid	25
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.10 Externe veiligheid	26
4.11 Kabels en leidingen	28
H5. Juridische planopzet	29
5.1 Plansystematiek	29
5.2 Bestemmingen	30
H6. Uitvoerbaarheid	32
6.1 Financieel	32
6.2 Maatschappelijk	32

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek Floris V-laan 9, Verhoeven Milieu, 20-12-2017

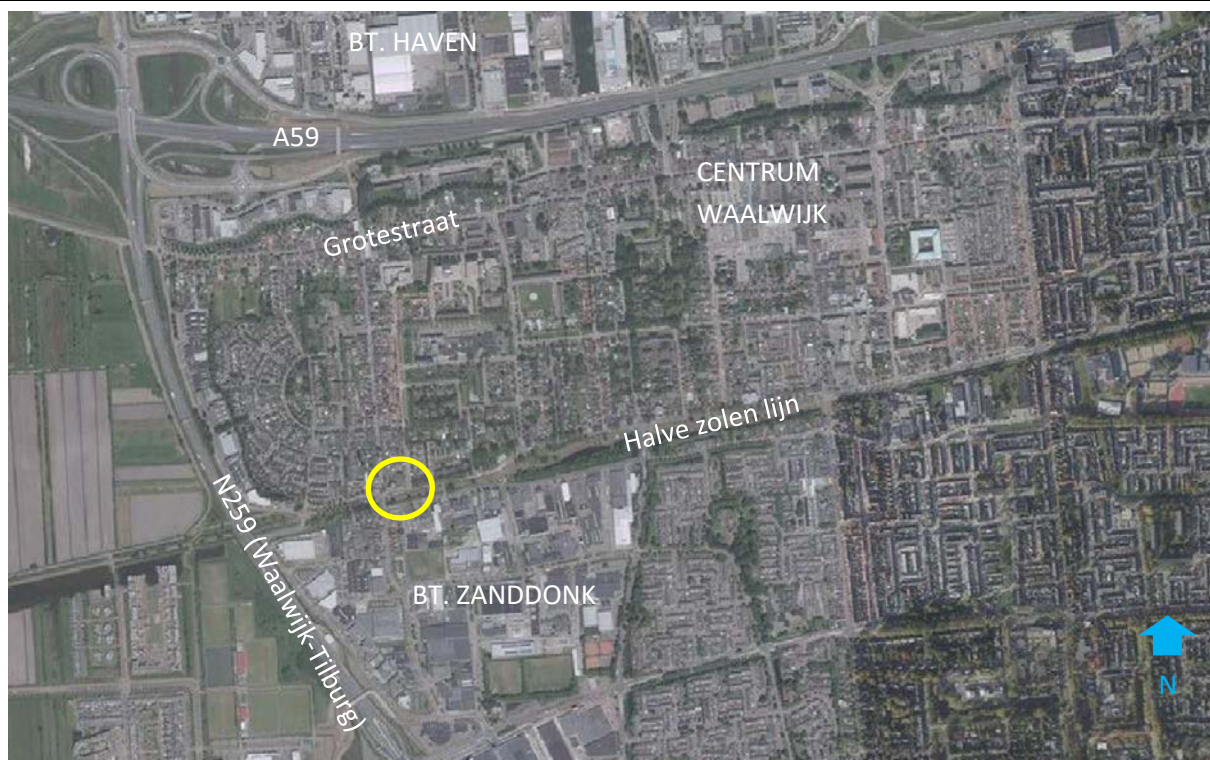
Bijlage 2. Wateradvies (PM)

Bijlage 3. Aeriusberekening

Bijlage 4. Onderzoek naar beschermde soorten Floris V-laan 9, EAC, september 2018

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Floris V-laan 9, M-tech, 14-12-2018

Bijlage 6. Standaard verantwoording groepsrisico Waalwijk, ODMWB, 23-08-2018



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Waalwijk heeft begin 2018 een prijsvraag uitgeschreven voor het herontwikkelen van een gymzaal aan de Floris V-laan. Deze gymzaal was ooit onderdeel van het Willem van Oranjecollege, maar is na de verhuizing van de middelbare school sinds eind 2015 niet meer in gebruik. De winnaar van de prijsvraag heeft het plan neergelegd om in het bestaande gebouw twee terraswoningen en vier loftwoningen en op het terrein erachter vier microwoningen te realiseren. De beoogde herontwikkeling is uitgewerkt en vastgelegd in een exploitatie- en koopovereenkomst. De beoogde herontwikkeling past niet in de vigerende bestemming. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Waalwijk sectie D nummer 1258 en een gedeelte van nummer 1259 met een oppervlakte van circa 1.600 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de parallelweg langs de Floris V-laan, waar in het openbaar gebied een aantal te handhaven haaksparkeerplaatsen gesitueerd zijn. Aan de oostzijde ligt de Van Assendelftstraat, waar op de straat langsgeparkeerd kan worden. Aan de noordzijde ligt het erf met de eindwoning Van Assendelftstraat nr. 106 waarbij de voortuin gemeentelijk eigendom is. Aan de westzijde ligt een brandgang die toegang geeft tot de achtertuinen van grondgebonden woningen aan de Besoijensestraat en van het achtererf van een L-vormig appartementengebouw op de hoek van de Besoijensestraat en de Floris V-laan van gedeeltelijk 3 lagen met kap.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het kadastrale perceel D1258 valt in zijn geheel binnen de beheersverordening Woonwijken, vastgesteld op 4 februari 2016. Ter plaatse geldt het besluitvlak Deelgebied 4.1, waarvoor planregels en verbeelding zijn overgenomen vanuit het bestemmingsplan Woonwijken, vastgesteld op 23 februari 2006. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding die als bijlage in de beheersverordening is opgenomen, weergegeven. In het plangebied vigeert de bestemming Maatschappelijke voorzieningen en is rond de bestaande gymzaal een bouwvlak gelegd dat voor 100% bebouwd mag worden met een goothoogte van 6 meter en een totale hoogte van 11 meter. De aangrenzende gronden zijn voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijf en Wonen, waarbij de woningen gedifferentieerd zijn naar gestapeld voor de kavel op de hoek van de Besoijensestraat en de Floris V-laan en aaneengebouwde grondgebonden woningen langs de Besoijensestraat en de Van Assendelftstraat. Aan de overzijde van de Van Assendelftstraat is nog de bestemming Maatschappelijk te zien van de middelbare school, maar deze bestemming geldt inmiddels niet meer. In figuur 4 is een uitsnede van ruimtelijkeplannen opgenomen met de nieuwe (woon)bestemming op die plek en de begrenzing van de beheersverordening.

De transformatie tot woningbouw past noch qua bestemming noch qua bouwregels in het oude bestemmingsplan. Een nieuwe, moderne juridisch-planologische regeling is noodzakelijk.



Figuur 3. Uitsnede verbeelding vigerend plan



Figuur 4. Uitsnede beheersverordening en omliggende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Floris V-laan 9' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Historie

Waalwijk is ontstaan langs een eenvoudige verbindingsweg (de Langstraat) over de oeverwal aan de zuidkant van de Maasloop. Elke bewoner langs de weg kreeg een concessie voor een strook hoogveen van slechts enkele tientallen meters breed, maar soms wel met een lengte van meer dan een kilometer. Deze grondstrook, ook wel slag genaamd, werd aan weerszijden begrensd door sloten om het gebied te ontwateren.

Na de St. Elisabethsvloed van 1421 werd de Winterdijk aangelegd als beschermende dijk voor het achterland. Waalwijk heeft zich vanaf de Grotestraat ontwikkeld in zuidelijke richting. In eerste instantie bestonden er drie oeverwalnederzettingen: Besoijen, Waalwijk en Baardwijk. De opkomst van handel en bedrijvigheid leidde tot een verdichting van de bebouwing. De bloei van de schoen- en lederindustrie werd mede mogelijk gemaakt door de spoorlijn die aan het eind van de 19e eeuw werd aangelegd, het zogenoemde Halvezolenpad. Deze centraal door de kern lopende voormalige spoorlijn heet nu ook officieel Halvezolenpad en is nu een fietspad.

De bebouwing breidde zich vanaf het begin van de 20e eeuw uit door invulling van het gebied tussen en aansluitend aan de oude lintbebouwingsassen. Na de tweede Wereldoorlog zorgden de ontwikkeling van industriegebied Haven en de aanleg van de A59 voor een voortvarende groei van de economie en van het inwonertal van Waalwijk.

Het plangebied is gelegen op een markante plek aan het uiteinde van een van de oeverwalnederzettingen (Besoijen) en het Halvezolenpad. Op die plaats is in 1970 een beeldbepalende gymzaal gebouwd.



Figuur 5. Foto's huidige situatie

2.2 Huidige situatie

Het gebouw bestaat uit een geel bakstenen volume van 20 x 10 meter, de gymzaal, steunend in een 'frame' van betonnen staanders. Aan de voorzijde 'hangt' een langwerpig volume, ook van gele baksteen, waarin de toestellenberging en een technische ruimte zijn gevestigd. Het trappenhuis bevindt zich in een volgend volume aan de voorkant van het gebouw, opgetrokken uit bruine baksteen, uitlopend in een schoorsteen. Onder het hoofdvolume, tussen de kolommen op de begane grond, bevinden zich een kleedkamer en een doucheruimte. De entree van het gebouw is gesitueerd aan de 'zijkant' van het gebouw, gelegen aan de Floris V-laan. Naast de entree staat, vast aan het gebouw, een muur met een poort. Aan de zuid en de noordkant van het gebouw bevindt zich een blinde muur, de zijkanten van de gymzaal. Figuur 5 toont foto's van de bestaande situatie.

Aan de zijde van de Floris V-laan ligt een grasveld, omzoomd door goed onderhouden heggen van circa 60 cm hoog. Achter de gymzaal op het terrein aan de Van Assendelftstraat ligt een verhard terrein, omgeven door een hekwerk begroeid met hoog opgeschoten laurier.

2.3 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie blijft het gebouw van de gymzaal zo veel mogelijk intact en biedt plaats aan twee terraswoningen en vier loftwoningen. Het verharde terrein wordt omgevormd naar een tuin met ruimte voor vier microwoningen. In totaal worden er dus 10 nieuwe woningen gecreëerd.

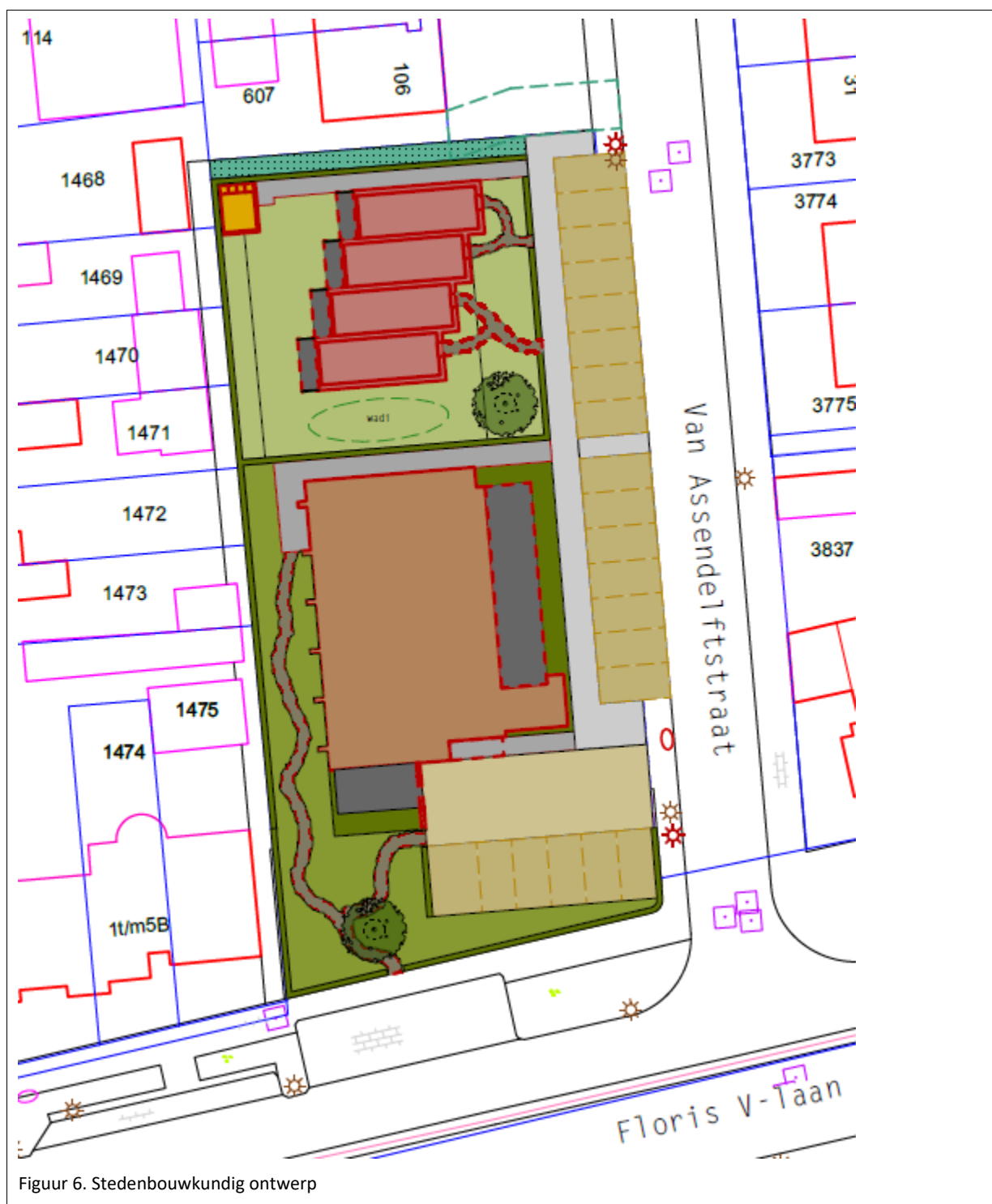
Achterliggende gedachte is dat er ruimte is voor een andere, meer sociale manier van wonen. De gymzaal wordt geen naar binnen gekeerd 'eiland' tussen alle andere bebouwing, maar een plaats om elkaar te ontmoeten, een plaats die uitnodigt om eens lekker met elkaar te 'buurten'. Daartoe worden er in het gebouw een aantal 'gaten' bijgemaakt in de zuid en de noordgevel. Ook de begane grond krijgt meerdere puien die maximaal uitzicht geven op de omgeving. Deze gaten en puien bieden eerst toegang tot de private buitenruimte in de vorm van loggia's (op de verdieping) en terrassen (op de begane grond).

In de gymzaal komen naast twee terraswoningen op de begane grond vier loftwoningen, waarvan bewoners zelf grotendeels de indeling mogen bepalen. De loftwoningen bestaan uit twee vloeren. De eerste vloer van het appartement bevindt zich op de eerste verdieping van het gebouw en de tweede vloer is een insteekvloer met vide, waar plaats is voor twee slaapkamers en een badkamer, maar waar naar behoefte ook een andere, meer open, indeling kan worden gemaakt, zodat hier bijvoorbeeld een werkruimte kan komen voor kleine bedrijfjes aan huis (zzp-ers).

De entreehal en de gang naar de woningen zijn ruim opgezet, zodat hier ontmoetingen plaats kunnen vinden. De ruimtes ademen bovendien nog de sfeer van de gymzaal, door een aantal subtiële verwijzingen. De gang krijgt een aantal daklichten, zodat het een prettige, lichte ruimte zal worden, waar bewoners graag zullen willen verblijven en die men niet alleen zal gebruiken om de eigen woning te bereiken.

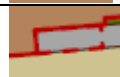
Parkeren vindt deels plaats op het terrein bij de entree van de gymzaal, waar zes parkeerplaatsen voor de bewoners van de terras- en loftwoningen worden gerealiseerd. De rest van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in haaksparkeerplaatsen langs de Van Assendelftstraat.

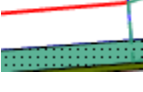
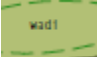
Het terrein wordt verder vormgegeven als een gezamenlijke tuin voor alle bewoners die deels toegankelijk is voor de buurt. De tuin wordt losjes ingedeeld met lage begroeiing van veldbloemen en een aantal bomen. Ook de getrapte opzet van de vier microwoningen draagt bij aan het speels effect. Er is door de plaatsing van nieuwe puien en ramen wel maximaal toezicht mogelijk op het terrein, vanuit alle woningen.



Figuur 6. Stedenbouwkundig ontwerp

In figuur 6 is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Onderstaand in legendavorm een nadere verklaring van de geschetste opzet:

	Het huidige gebouw van de gymzaal blijft staan waarbij een deel op de grond staat en een deel overhangt (grijs)
	De toegang tot de terras- en loftwoningen blijft op dezelfde plek als de toegang tot de in de voormalige gymzaal

	Gekoppeld aan deze toegang is een oprit met daaraan gekoppeld zes privé-parkeerplaatsen op eigen terrein
	Aan de Van Assendelftstraat worden op de plek van het huidige trottoir 15 haakspaarkeerplaatsen gecreëerd als openbare parkeerplaatsen. Deels voor de bewoners van de microwoningen, deels als extra capaciteit voor de bewoners van de terras- en loftwoningen en deels als compensatie voor het parkeren op straat in de huidige situatie.
	Het trottoir wordt daardoor het perceel op getrokken en loopt met een knik om de haakspaarkeerplaatsen heen. Het geeft aan de noordkant van het gebouw van de gymzaal toegang tot het perceel.
	De microwoningen staan in een getrapte vorm en hebben elk een eigen terras aan de achterzijde.
	Een strookje grond aan de noordzijde wordt bij de woning Van Assendelftstraat 106 getrokken om daar ruimte te bieden voor de stalling van voertuig en/of kampeermiddel uit het zicht.
	Een pad tussen het strookje grond en de microwoningen geeft toegang tot een fietsenstalling annex berging annex stalling voor onderhoudsmaterieel.
	De rest van het terrein wordt groen ingevuld met een aantal bomen, grassen en lage begroeiing.
	Wadi, voor de tijdelijke berging van hemelwater

De microwoningen zijn vormgegeven als vier eigentijdse geschakelde volumes. Ze hebben een gebruiksoppervlakte van circa 36 m² en zijn bij uitstek bedoeld voor eenpersoonshuishoudens die op een stedelijke manier willen leven. Dit kan op deze locatie gelet op de prima ligging aan het Halvezolenpad en op korte afstand van alle (centrum)voorzieningen van Waalwijk. De gymzaal behoudt het volume, maar krijgt een andere uitstraling. In figuur 7 is de gevel aan de zijde van de Floris V-laan weergegeven.



H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro werkt niet door in het onderhavige plan. De afweging vindt verder derhalve decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen, winkelvoorzieningen en accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat het bestemmingsplan de nieuwbouw van maximaal 10 woningen mogelijk maakt. De volgende vragen komen daarmee formeel niet meer aan de orde. De behoefte komt aan de orde in paragraaf 3.2.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de provinciale verordening.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte, in werking vanaf 31 juli 2018, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied (figuur 8).



Figuur 8. Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met indicatie ligging plangebied

De Verordening Ruimte stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.3.

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder van duurzame verstedelijking is reeds doorlopen in paragraaf 3.1.

Er zijn verder geen kaderstellende elementen die van invloed zijn op het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen Hart van Brabant 2018

In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve ontwikkelingsopgave voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de Provincie. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. Regionaal is afgestemd dat deze afspraken dienen als toetsingskader voor de Ladder in de bestemmingsplanprocedure.

De meest recente kwantitatieve woningbouwafspraken geldend voor de gemeente Waalwijk zijn op 28 november 2017 vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Hart van Brabant 2018. Hierin is bepaald dat voor regio Hart van Brabant een woningbouwopgave van 16.255 woningen geldt tot 2027. Hiervan zijn er 1.500 voorzien in de gemeente Waalwijk. De harde plancapaciteit, het aantal woningbouwtitels dat beschikbaar is in vastgestelde bestemmingsplannen, in Waalwijk bedraagt 1.240 woningen.

De ontwikkeling in het plangebied biedt ruimte voor 10 woningen. Daarvoor biedt het programma ruimte, waardoor de toevoeging van 10 woningen past binnen de woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk. In de kwantitatieve afweging van woningbouwprojecten krijgen bovendien binnenstedelijke ontwikkelingen waarbij leegstaande kavels en panden worden herontwikkeld, zoals voorliggend plan, de voorkeur boven uitbreidingsplannen.

De nieuwbouwopgave dient niet alleen om in een kwantitatieve behoefte te voorzien, maar tevens om een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op te lossen. De kwalitatieve vraag naar woningen wordt steeds dynamischer. In het plangebied wordt bijzondere woonvormen ontwikkeld die een kwalitatieve toevoeging bieden aan de woningvoorraad van Waalwijk. Deze woonvormen zijn in het bijzonder geschikt voor kleinere huishoudens die moeite hebben op de woningmarkt. Er wordt daarmee voorzien in een groeiende behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Waalwijk 2020

De 'Strategische visie Waalwijk 2020 - De Schakel van Midden Brabant' (vastgesteld januari 2010) bevat de strategische hoofdlijnen voor besluitvorming, beleid en projecten tot 2020. De gemeente Waalwijk streeft er naar te fungeren als een stedelijk knooppunt dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant. Om dit te bereiken kiest de gemeente voor duurzaamheid en duurzame successen. Hierbij staan de volgende thema's centraal:

- Stedelijk knooppunt;
- Krachtige economische functie;
- Karakteristieke kernen en omgeving;
- Vitale schakel in regionale netwerken.

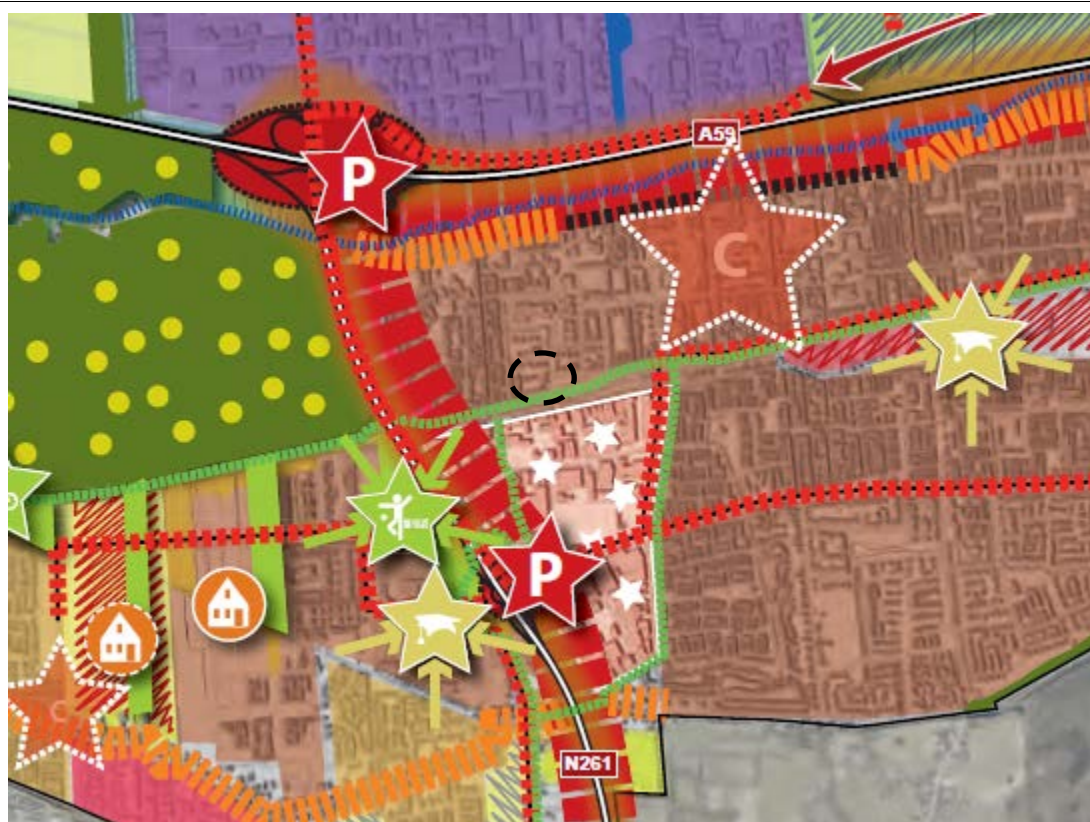
Structuurvisie

Op 2 februari 2016 is de structuurvisie 'Waalwijk 2025 onderscheidend meer verleiden' vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is een samenhangend ruimtelijk beleid te formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025. Hierin wordt voortgeborduurd op de Strategische visie 2020.

Om de juiste keuzes voor 2025 te maken is een drietal leidende principes geformuleerd:

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

Vanuit de leidende principes zijn speerpunten van beleid opgesteld. Uit de speerpunten volgen inhoudelijke projecten en werkzaamheden waarbij de gemeente procesmatig kiest voor een bepaalde rol. De structuurvisie is opgebouwd uit drie delen. Deel A gaat in op het beleid op hoofdlijnen, deel B betreft de onderbouwing van de visie en deel C is de uitvoeringsparagraaf. De ambities zijn gevisualiseerd in de visiekaart (een uitsnede is weergegeven in figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede kaart structuurvisie Waalwijk met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Het thema duurzaamheid loopt als een 'ladder' integraal door alle ambities heen en is daarom apart uitgewerkt in de structuurvisie. Aan deze 'duurzaamheidsladder' zijn ook een aantal specifieke onderwerpen gekoppeld: milieu, energie, erfgoed en sociaal. Duurzaamheid is voor de gemeente een algemeen leidend principe.

De visiekaart typeert (de omgeving van) het plangebied als kleinstedelijk woonmilieu. Het beleid richt zich in deze gebieden op het waarborgen van diversiteit in de woonomgeving en bescherming van de

leefbaarheid. Inbreidingslocaties zoals het plangebied voorzien bij voorkeur in een gerichte ontwikkeling van de woningvoorraad voor de volgende doelgroepen:

- meer kleinere woningen voor bijvoorbeeld ouderen en jongeren;
- levensloopbestendige woningen;
- focus op woonlasten via energiebesparende maatregelen;
- realiseren van op maat gesneden woon-, zorg-, welzijns- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden.

In het plangebied vindt een duurzame ontwikkeling plaats, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing energieneutraal wordt opgeleverd. De ontwikkeling is gericht op kleinere woningen, waaraan in Waalwijk veel behoefte is. Dit gaat gepaard met een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee past het initiatief naadloos in het gemeentelijk beleid.

Woonvisie

Op 29 mei 2009 is de 'Woonvisie 2010-2019: Over woonlasten en lusten' vastgesteld. De visie gaat concreet in op doelgroepen, woonwijken en de inhoud van het woningbouwprogramma. Hierin liggen beleidsuitgangspunten vast voor de periode tot 2020. Kernpunten van de woonvisie:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk: stedelijke kwaliteit en een dorpse sfeer;
- Voor iedereen een thuis bieden;
- Wijken en kernen met een eigen karakter;
- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit.

In beginsel richt het woonbeleid zich op groepen die speciale aandacht vragen. Dit betreffen voornamelijk woningen voor senioren en/of mensen met een zorgvraag en de lagere en/of middeninkomen. Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter) staat daarbij centraal. Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit en een goede differentiatie van het type woningen. Van een gerichte verdichting in combinatie met een versterking van de omgevingskwaliteit is met het voorliggende plan sprake.

Welstandsnota

Deze nota is bedoeld om de Waalwijkse inwoners, architecten en andere opdrachtgevers te informeren over criteria die de gemeente hanteert bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. De welstandstoets is opgebouwd uit twee onderdelen: het welstandsniveau en de welstandscriteria. Het welstandsniveau bepaalt hoe streng of hoe soepel er getoetst wordt. De welstandscriteria bepalen op welke onderdelen een bouwplan getoetst wordt.

Op basis van gebiedskenmerken en waarden worden er twee welstandsniveaus onderscheiden. Voor gebieden die bijzondere waarden hebben of een grotere bijdrage leveren aan de beleving van het ruimtelijke beeld geldt dat ze welstandsplichtig zijn. Voor gebieden die weinig invloed hebben op de publieke beleving van het ruimtelijk beeld, wordt een welstandsvrij regime ingevoerd. Voor het grootste deel van de gemeente Waalwijk geldt dit welstandsvrije regime.

Mede omdat de Floris V-laan een hoofdroute in Waalwijk is, is het ontwerp van de loft- en terraswoningen in de gymzaal, de vier microwoningen en de buitenruimte op 17 oktober 2018 in de Welstandscommissie behandeld. De Welstandscommissie heeft het ontwerp goedgekeurd.

Groenstructuurplan

Groenvoorzieningen in de leefomgeving hebben een positieve invloed op de gezondheid, de waarde van woningen en de waterberging. Desondanks staat de instandhouding van groenstructuren in de gemeente onder druk. Het Groenstructuurplan 2017 (vastgesteld d.d. 21 december 2017) bevat de geactualiseerde speerpunten die dienen als toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen. Het doel van dit plan is een actueel beeld te verkrijgen van de groenelementen die op dorps-, stads- of gemeentelijk niveau van belang zijn. Door deze elementen vast te leggen is duidelijk welke groenelementen beschermd dienen te worden.

In de woonwijken van Waalwijk bevindt de groene hoofdstructuur zich vooral langs de belangrijkste verkeersassen. De tussenliggende wijken zijn in verschillende periodes aangelegd. Deze verschillen daarom niet alleen in bebouwingsstijl, maar ook in groenstructuur. Iedere wijk is daarom beoordeeld op zijn sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Op basis hiervan zijn de bestaande groene hoofdstructuren en de te ontwikkelen/te versterken groene hoofdstructuur in Waalwijk bepaald en aangegeven op de hiervoor maatgevende kaart (zie figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede ambitiekaart Groenstructuurplan met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Het plangebied grenst aan de bestaande groene hoofdstructuur van het Halvezolenpad aan de andere zijde van de Floris V-laan. De laanbeplanting langs de Besoijensestraat is de andere groenstructuur in de nabijheid. De planontwikkeling beïnvloedt deze groenstructuren niet. Het groen wordt zoveel mogelijk versterkt door de groene inpassing van de gymzaal en de microwoningen en door het groendak op de voormalige gymzaal.

3.5 Conclusie

Het voorliggende plan past volledig binnen de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente.

H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Waalwijk beschikt over een erfgoedkaart. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In figuur 14 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Daaruit blijkt dat het plangebied deels ligt in een gebied van archeologische waarde en deels in een gebied met een gematigde archeologische verwachting. De archeologische waarde komt voort uit de eerste bewoning op de oeverwalnederzetting Besoijen. Deze waarde raakt alleen de westzijde van het perceel.



Figuur 11. Uitsnede Archeologische beleidskaart met indicatie plangebied

In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de regels opgenomen. Voor het gebied met archeologische waarde is onderzoek noodzakelijk bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 centimeter en groter dan 100 m². Voor het gebied met een gematigde archeologische verwachting is onderzoek noodzakelijk bij ingrepen in de bodem dieper dan 50 centimeter en groter dan 5.000 m². Voor wat betreft het bestemmingsplan is daarmee de archeologische waarde verzekerd.

In het gebied waar Waarde-Archeologie 2 geldt en de ingrepen in de bodem dieper dan 30 centimeter niet groter mogen zijn dan 100 m² wordt in het plan voorzien in de bouw van de fietsenstalling en de bouw van het achterste deel van de microwoningen. Het bebouwde gedeelte van deze twee elementen is kleiner dan 100 m². De aanleg van de gemeenschappelijke tuin en de terrassen gaat niet gepaard met ingrepen in de bodem dieper dan 30 centimeter of ingrepen die het normale onderhoud te boven gaan.

Ook een deel van de bestaande gymzaal staat in het gebied met Waarde Archeologie 2. Er mag vanuit worden gegaan dat ten tijde van de bouw van de gymzaal in 1970 de grond danig is geroerd. Het plan gaat uit van behoud van de footprint van de bestaande gymzaal; het gedeelte onder de poten van de gymzaal wordt wel bebouwd. Dit gedeelte omvat een lichte constructie op een plaatfundering, zodat het bodemarchief onder de plaatfundering bewaard blijft. Er vindt derhalve geen extra aantasting plaats.

De totale ingrepen in de bodem dieper dan 30 centimeter gaan in het gebied met Waarde Archeologie 2 daarmee de 100 m² niet te boven. Voor de uitvoering van het plan is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische themakaart die is gemaakt ten behoeve van de erfgoedkaart bevestigt de positie van de locatie aan het eind van de oeverwalnederzetting Besoijen. Verder heeft ook de Halvezolenlijn een prominente plek op deze themakaart, waarvan een uitsnede is opgenomen in figuur 12. De planontwikkeling heeft betrekking op het hergebruik van een bestaande sporthal en de bouw van een viertal microwoningen die de cultuurhistorische structuurlijnen niet beïnvloedt.



Figuur 12. Uitsnede cultuurhistorische themakaart met aanduiding plangebied (rode cirkel)

4.3 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2017 is door Verhoeven Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. In de grond zijn licht verhoogde gehalten vastgesteld, in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten vastgesteld en er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.4 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “infiltreren-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Waterberging

In de Keur is opgenomen dat het afvoeren van hemelwater via een toename verhard oppervlak of door het afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

1. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
2. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
3. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
4. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie(in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

In het plangebied ziet de verdeling van het verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie als volgt uit:

Oppervlaktes	m ² huidig	m ² toekomstig
Daken	350 m ²	480 m ²
Verharding (trottoir en parkeerterrein)	900 m ²	620 m ²
Gras en hagen	350 m ²	500 m ²
Totaal	1.600 m ²	1.600 m ²

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard, hetzij in de vorm van daken, hetzij in de vorm van tegelverharding rondom en achter de gymzaal. Het hemelwater wordt thans afgevoerd naar de riolering. In de nieuwe situatie neemt het oppervlakte aan daken toe als gevolg van de bouw van de microwoningen, neemt de hoeveelheid verharding stevig af en wordt een deel van het terrein

ingezet als collectieve tuin. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verharde oppervlak derhalve af. Er is geen noodzaak tot het aanleggen van extra waterberging in het plan.

Conform het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de collectieve tuin wordt een wadi of vijver gerealiseerd die buffercapaciteit heeft om het hemelwater van het dak van de gymzaal en van de daken van de microwoningen vast te houden en te infiltreren. Omdat er geen oppervlaktewater in de nabijheid is, wordt bij zware buien het overschot afgevoerd via de riolering. Dit overschot wordt gescheiden van het afvalwater aangeboden aan de zijde van de Van Assendelftstraat, waar reeds een gescheiden rioolstelsel ligt.

Bodemopbouw en geohydrologie

Op de locatie is een circa 5 meter dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht doorlatende laag waarvan de sedimenten behoren tot de Nuenen Groep. De deklaag bestaat hoofdzakelijk uit matig fijn en fijn lemig zand, afgewisseld met leemlagen. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 40 meter dik en bestaat voornamelijk uit matig fijn tot grof grindhoudend zand (Formatie van Sterksel). Onder het eerste watervoerend pakket is een scheidende laag aanwezig die bestaat uit klei en middelfijn tot matig grof zand behorend tot de formatie van Kedichem en Tegelen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de freatische grondwaterspiegel op circa 1 meter beneden maaiveld ligt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk gericht. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich minimaal 70 centimeter onder maaiveld. Omdat er geen kelders aangelegd worden, is de ontwateringsdiepte naar alle waarschijnlijkheid voldoende voor de bouw van de woningen.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Riolering en zuiveringswerken

Conform de Leidraad Riolering wordt het afvalwater van de woningen aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan de perceelsgrens. Het afvalwater wordt middels het vrijvervalriool getransporteerd naar het hoofdgemaal aan de Werijtweg, waarna het via dit gemaal van Waterschap Brabantse Delta verpompt wordt naar de zuivering. De technische kwaliteit en afvoercapaciteit van dit stelsel van het riool is toereikend voor het waarborgen van onderhavig initiatief. Ook de aanwezige overstortpunten en de overstortfrequentie leiden niet tot directe problemen.

Procedure

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies wordt opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

4.5 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Inzicht moet worden verkregen in effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Langstraat op een afstand van meer dan 500 meter en de Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen op een afstand van meer dan 2,2 kilometer. Er zijn geen delen van het Natuur Netwerk Brabant die dichterbij liggen. De herontwikkeling van een voormalige gymzaal naar 10 woningen in het stedelijk gebied op een dergelijke afstand heeft geen significant effect op de Natura 2000 gebieden. De externe werking op grond van de stikstofuitstoot is verwaarloosbaar, blijkt uit de Aeriusberekening die als bijlage 3 is toegevoegd.

Soortenbescherming

Verder moet inzicht worden verkregen in de effecten van de ingreep op de aanwezigheid en het leefgebied van beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kent drie categorieën:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (beschermingsregime Vogelrichtlijn);
- soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- ‘andere soorten’: soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Er is een quick scan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Deze quick scan is als bijlage 4 opgenomen. Uit de quick scan blijkt dat nader onderzoek naar beschermde soorten niet nodig is, omdat het bestaande gebouw door het ontbreken van geschikte openingen volledig ongeschikt is voor vogels en vleermuizen. In de buitenruimte bieden alleen de bestaande hagen mogelijk een broedmogelijkheid voor vogels; de hagen worden dan ook bij voorkeur buiten het broedseizoen verwijderd.

Of dier- en plantensoorten nu beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

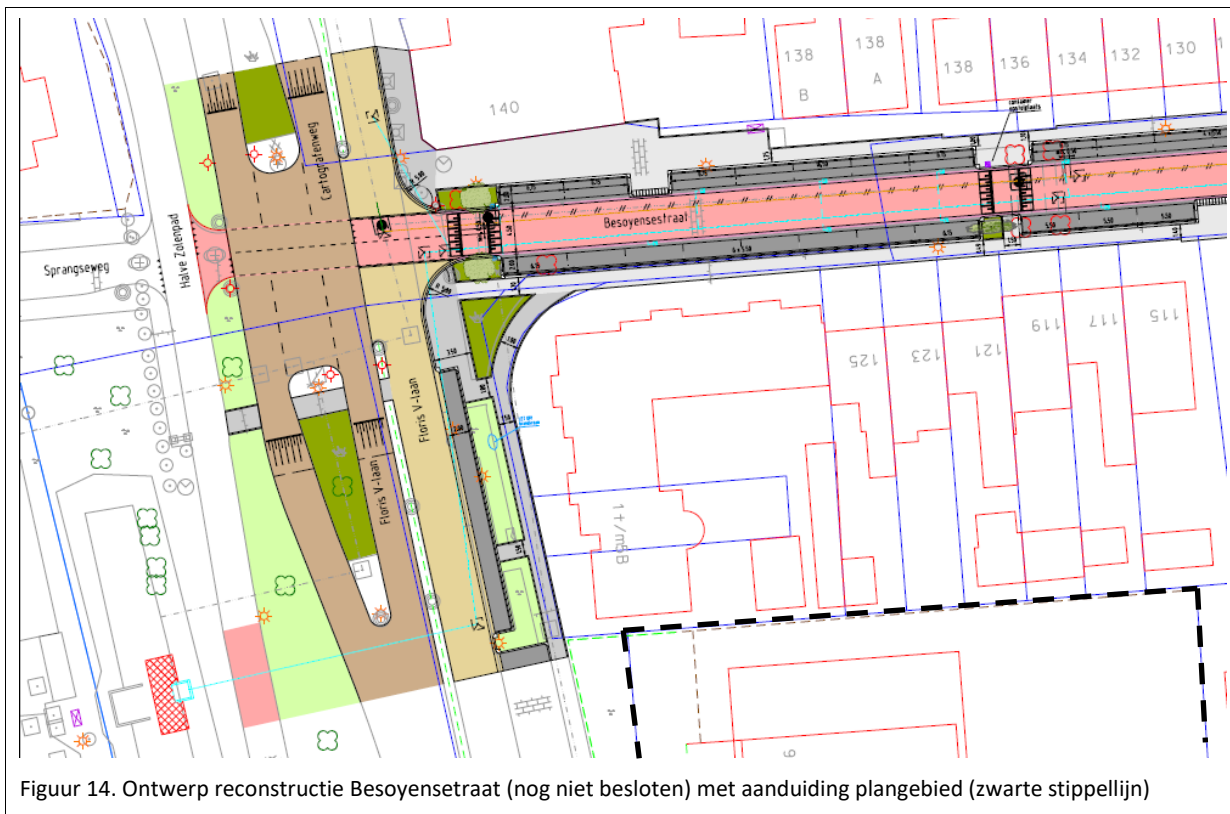


Figuur 13. Uitsnede verkeersstructuur gemotoriseerd verkeer met aanduiding plangebied (rode cirkel)

4.6 Verkeer en parkeren

In het Mobiliteitsplan 2015 van de gemeente Waalwijk, vastgesteld op 15 oktober 2015, is een hoofdwegenstructuur aangegeven (figuur 13). Het gedeelte van de Floris V-laan waar de gymzaal is gelegen, is niet aangewezen als wijkverzamelweg. Er heerst wel een snelheidsregime van 50 km/uur. In het Integraal Uitvoerings Programma (IUP) van de gemeente Waalwijk is reconstructie van de Floris V-laan niet opgenomen.

In het IUP is wel de reconstructie van de Besoyensestraat opgenomen. Vervanging van de riolering wordt daar gecombineerd met de reconstructie naar een fietsstraat. Ook de oversteek van de Floris V-laan wordt in het ontwerp meegenomen, maar niet de Floris V-laan voor de gymzaal (figuur 14). Figuur 14 laat het ontwerp zien van oktober 2018; daarover is nog niet besloten.



Het aantal autobewegingen en parkeerplaatsen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling van 2 terraswoningen, 4 loftwoningen en 4 micro woningen is af te leiden van de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' en de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is matig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is rest bebouwde kom.

Type	Aantal	Parkeer-norm	# plaatsen	Verkeers-generatie	# bewegingen
Terras: koop etage midden	2	1,8	3,6	5,6	11,2
Loft: koop etage midden	4	1,8	7,2	5,6	22,4
Micro: kamerverhuur zelfstandig	4	0,8	3,2	2,1	8,4
Te compenseren parkeerplaatsen			7,0		
TOTAAL	10		21,0		42,0

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal bedraagt in de nieuwe situatie 42. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie vanaf het plangebied nul omdat de gymzaal leeg staat, in de situatie tot 2015 leverde de gymzaal volgens de kencijfers circa 45 verkeersbewegingen op (350 m² à 13 bewegingen per 100 m²). Het wegenpatroon is sindsdien niet veranderd. De verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen in de bestaande straten.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt 21; daarbij is het bestaande aantal van zeven langspaarkeerplaatsen aan de Van Assendelftstraat geïncorporeerd. In het stedenbouwkundig plan zijn ook 21 parkeerplaatsen opgenomen, bestaande uit 6 parkeerplaatsen op het voorterrein en 15 haakspaarkeerplaatsen langs de Van Assendelftstraat. De parkeerbalans is daarmee sluitend en vormt geen belemmering voor de planvorming. De parkeerdruk in de omgeving wordt niet anders dan in de huidige situatie.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies. Er worden geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-impact kunnen hebben op de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Andere bestemmingen, zoals de horeca op de hoek van de Besoijensestraat, ligt op een afstand van minimaal 50 meter. De horeca heeft in de vigerende beheersverordening de aanduiding 'h2' meegekregen, hetgeen overeenkomt met café. Volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 moet bij cafés rekening gehouden worden met een minimaal aan te houden afstand van 10 meter. Hier wordt ruim aan voldaan. Los daarvan liggen tussen de horeca en het plangebied al bestaande woningen.

Aan de andere zijde van het Halvezolenpad is het bedrijventerrein Zanddonk gelegen. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestemming Bedrijventerrein bedraagt 70 meter. Ter plaatse zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 moet bij milieucategorie 2 rekening gehouden worden met een minimaal aan te houden afstand van 30 meter. Hier wordt ruim aan voldaan. Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de herontwikkeling van het plangebied. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied bevindt zich op meer dan 400 meter van de N261 en de A59, wegen met een geluidzone van 400 meter. Het plangebied bevindt zich wel binnen de geluidzone van de Floris V-laan. De gehanteerde gegevens voor het wegverkeer zijn gebaseerd op extrapolatie van verkeerstellingen van de gemeente uit 2004. De geluidbelasting vanwege de Floris V-laan bedraagt ten hoogste 51 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden aan de zuidgevel van de terras- en loftwoningen. Bij de andere toetspunten van deze woningen en bij de microwoningen wordt de normering wel gehaald. De maximale toelaatbare waarde van 63 dB wordt gerespecteerd.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid (bronmaatregel) of door geluidafscherming (overdrachtsmaatregel). In het Hogere waarde beleid Wet geluidhinder heeft de gemeente Waalwijk de keuze gemaakt om overdrachtsmaatregelen alleen in te zetten bij zogenoemde stroomwegen, de

N261 en de A59. Daarvan is hier geen sprake. Bronmaatregelen aan de Floris V-laan zijn niet voorzien in het Integraal Uitvoerings Programma (IUP). Het plan voldoet aan de criteria voor het verlenen van hogere waarden. Voldaan wordt immers aan de criteria in het Hogere waarde beleid Wet geluidhinder dat de nog niet geprojecteerde woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing (microwoningen) en dat de nog niet geprojecteerde woningen bestaande bebouwing vervangen (gymzaal). Er worden derhalve hogere grenswaarden aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

4.9 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 15) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15. Resultaat NIBM-tool

4.10 Externe veiligheid

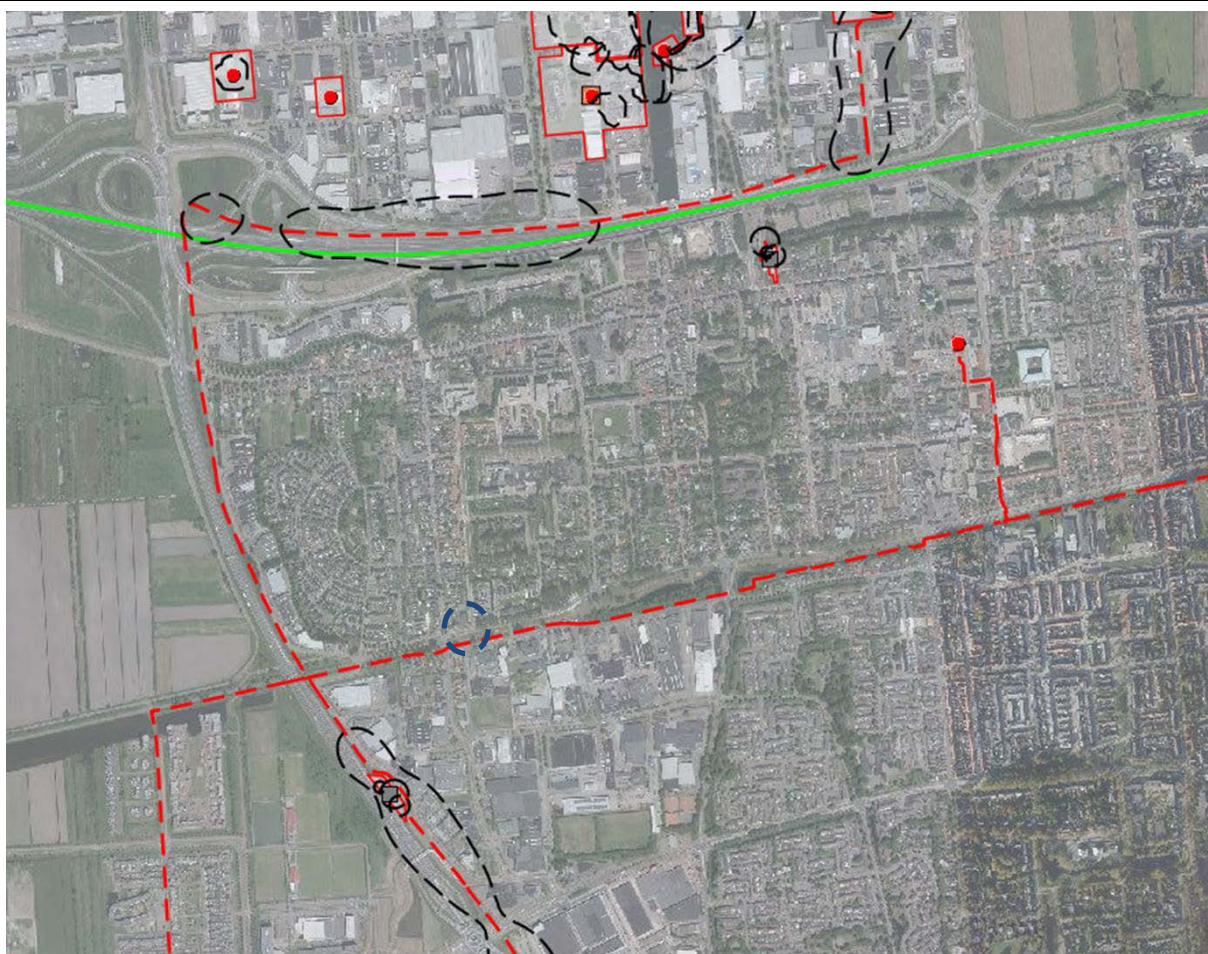
Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (figuur 16) laat zien dat het plangebied niet binnen de directe invloedssfeer van objecten ligt, waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het dichtstbijzijnde risicovolle object ligt op een afstand van meer dan 400 meter en betreft een benzineservicestation met LPG.

Buisleidingen

Ter plaatse van het Halvezolenpad ligt een aardgasleiding. Uit een geactualiseerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA) in 2017 blijkt dat voor alle aardgasleidingen in Waalwijk het groepsrisico (ruim) onder de oriëntatiewaarde ligt. Conform het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Transport

Het plangebied is op ruim 400 meter gelegen van de N261 en op 850 meter van de A59. Het invloedsgebied van de Rijksweg A59 bedraagt 4.000 meter. De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van de rijksweg. De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf de rijksweg. Conform het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De gemeente Waalwijk maakt gebruik van een stroomschema om te bepalen of de Standaard Verantwoording Groepsrisico (d.d. 23 augustus 2018) gebruikt mag worden. Het stroomschema is gebaseerd op vier factoren, te weten:

1. Conserverend plan of ontwikkelingsplan, in dit geval is sprake van een ontwikkelingsplan;
2. Toename van het aantal personen, in dit geval is sprake van meer dan 10 zelfredzame personen;
3. Zone-indeling, het plangebied is gelegen op de grens van de grijze en de blauwe zone;
4. Aard van de risicobron, de blauwe zone heeft betrekking op een aardgasleiding.

Op basis van het stroomschema is de conclusie dat de Standaard Verantwoording Groepsrisico gebruikt mag worden. Deze standaardverantwoording is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Een nadere uitwerking van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarvoor een planologische bescherming (door opname ervan in het bestemmingsplan) nodig is.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavel kadastraal bekend als Waalwijk1 sectie E nummer 1919.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De ruimte rondom de gymzaal en de microwoningen is voorzien van de bestemming 'Groen'. Dit is gedaan om te voorkomen dat er vergunningvrij allerhande bouwwerken kunnen worden geplaatst. Het groen is te beschouwen als een gezamenlijke tuin van de 10 woningen. Ter plaatse zijn groen- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen niet worden opgericht met uitzondering van speelvoorzieningen en erfscheidingen naar belendende percelen. Deze keuze is gemaakt om te voorkomen dat de gemeenschappelijke tuin 'dichtslibt' met schuttingen en omheiningen. Op enkele specifieke posities bij de microwoningen en bij de terraswoningen is gebruik gemaakt van de aanduiding 'terras'. Deze terrassen hebben een privé-karakter. Dit privé-karakter wordt zo veel mogelijk bewerkstelligd met behulp van groen. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn we terrasschermen mogelijk gemaakt die haaks op de bebouwing staan en met de bebouwing zijn meewontworpen. Deze terrasschermen zijn bedoeld om privacy te bieden.

Specifiek voor de oprichting van een collectief bijgebouw voor de stalling van fietsen, onderhoudsmaterieel voor de gemeenschappelijke tuin en bergingen voor de woningen is aan de zijde van de brandgang een strook voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-berging en fietsenstalling'. Hier mag maximaal 70 m² worden gerealiseerd, gelijk aan 7 m² berging per woning. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan groenbestemmingen die elders in de gemeente Waalwijk worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Verkeer (hoofdstuk 2, artikel 4)

De parkeerplaatsen langs de Van Assendelftstraat zijn inclusief het trottoir opgenomen in de bestemming Verkeer. Ter plaatse zijn behalve wegen, paden en parkeervoorzieningen ook groen- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan verkeersbestemmingen die elders in de gemeente Waalwijk worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 5)

De bestemming Wonen is gebruikt voor de smalle strook aan de noordkant van het plangebied die wordt afgestaan aan het adres Van Assendelftstraat 106. Ter plaatse is geen bouwvlak geprojecteerd. De regels die elders in de gemeente Waalwijk gelden voor de erven rond grondgebonden woningen, zijn opgenomen.

Hoofdbestemming Wonen – Microwoningen (hoofdstuk 2, artikel 6)

De bestemming Wonen – Microwoningen is gebruikt voor de microwoningen inclusief het voorterrein aan de Van Assendelftstraat. Er is conform gebruik in Waalwijk een geveelijn opgenomen die de getrapte vorm van de woningen vastlegt. De microwoningen zijn bedoeld voor

eenpersoonshuishoudens die op een bewuste manier met de ruimte omgaan. Om te voorkomen dat de microwoningen op een oneigenlijke manier worden vergroot, is er geen ruimte aan de achterzijde voor aanbouwen, overkappingen of anderszins. Qua gebruik zijn de in Waalwijk gebruikelijke flexibiliteitsbepalingen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en bed and breakfast niet opgenomen. Dit past immers niet bij het wezen van de microwoningen.

Hoofdbestemming Wonen – Terras- en loftwoningen (hoofdstuk 2, artikel 7)

De bestemming Wonen – Terras- en loftwoningen is gebruikt voor de bestaande gymzaal met de paden die er direct omheen liggen en het parkeerterrein bij de entree. Op dat parkeerterrein is een functieaanduiding gelegd, waarmee voorkomen wordt dat ter plaatse gebouwd kan worden. Het bestaande gebouw is in het bouwvlak gelegd; dit bouwvlak komt vrijwel overeen met het bouwvlak in de bestaande bestemming Maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse is een gebouw met een plat dak toegestaan. Er is conform gebruik in Waalwijk een gevellijn opgenomen aan de zijde van de Floris V-laan. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan woonbestemmingen die elders in de gemeente Waalwijk worden gehanteerd.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (artikel 8 en 9)

Op grond van de archeologische beleidskaart zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 4 opgenomen. De dubbelbestemmingen gaan voor op de enkelbestemmingen. In Waarde– Archeologie 2 is voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 30 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig. In Waarde – Archeologie 4 is voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 50 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 5.000 m² archeologisch onderzoek nodig.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 10 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 11 wordt tevens geregeld dat woningen pas gebruikt kunnen worden als voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. In artikel 12 wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 13 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 14 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Floris V-laan 9”.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Waalwijk heeft op 1 november 2018 een koop- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is opgenomen. Het planschaderisico is in deze overeenkomst bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Het resultaat van de prijsvraag die de gemeente Waalwijk in januari 2018 heeft uitgeschreven, is tijdens een informatieavond in april 2018 voorgelegd aan de omwonenden. De omwonenden hebben een stem kunnen uitbrengen op het meest wenselijke ontwerp. Een grote meerderheid koos voor het plan dat in dit bestemmingsplan is verwoord.

Om de besluitvorming zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeenteraad op 15 november 2018 besloten het proces te laten verlopen via een zogenaamde coördinatieregeling. Dit is een instrument om alle benodigde procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning voor het bouwen en andere toestemmingen) in een keer te doorlopen.

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio. De provincie Noord-Brabant heeft in een reactie laten weten dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat de standaard verantwoording van het groepsrisico gehanteerd mag worden. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Vanaf 31 januari 2019 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.