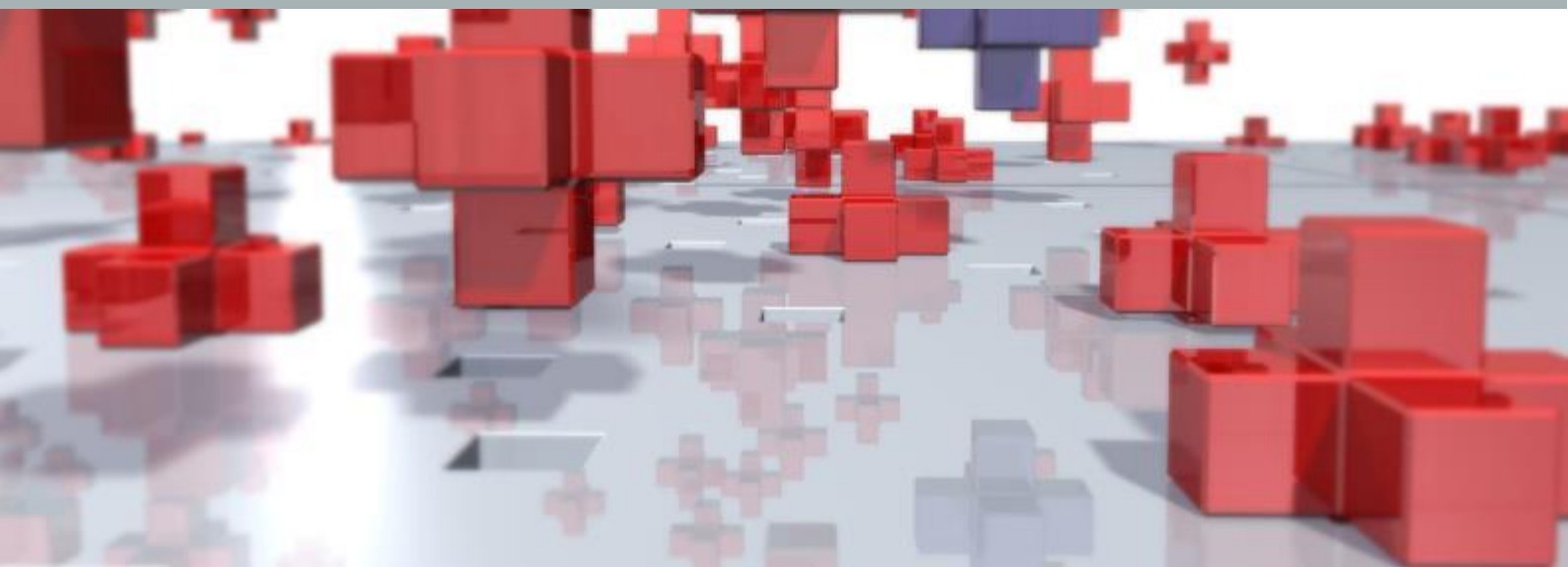


Bestemmingsplan Gedempte Haven Waalwijk
Gemeente Waalwijk
Vastgesteld



Bestemmingsplan Gedempte Haven Waalwijk

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04008_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0867.BPWWGedemphaven-VA01
Datum:	11 juli 2024
Opdrachtgever:	Proudly Present B.V.
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Concept:	juni 2021, februari 2022
Voorontwerp:	juni 2022
Ontwerp:	december 2023
Vastgesteld:	27 juni 2024
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	6
2.1 Ruimtelijke structuur	6
2.2 Functionele structuur	6
3. Planbeschrijving	7
3.1 Programma	7
3.2 Plankader	7
3.3 Inrichting openbaar gebied	8
3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.5 Beeldkwaliteitsplan	12
4. Beleidskader	13
4.1 Nationaal beleid	13
4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
4.3 Gemeentelijk beleid	17
5. Planologische aspecten	24
5.1 Verkeer en mobiliteit	24
5.2 Archeologie	32
5.3 Cultuurhistorie	33
6. Milieu- en omgevingsaspecten	35
6.1 Water	35
6.2 Natuur	37
6.3 Bedrijven en milieuzonering	41
6.4 Geluid	43
6.5 Luchtkwaliteit	48
6.6 Bodemkwaliteit	50

6.7 Externe veiligheid	51
6.8 M.e.r.-plicht	57
7. Juridische planbeschrijving	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Systematiek	59
7.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	59
7.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	60
7.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels	61
7.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	61
7.3 Bestemmingen	62
8. Economische uitvoerbaarheid	64
9. Overleg en inspraak	65
9.1 Inspraak	65
9.2 Overleg	65
9.3 Vaststellingsprocedure	66
9.4 Beroep	66
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2: Bodemonderzoeken	
Bijlage 3: Cultuurhistorische verkenning	
Bijlage 4: Externe veiligheid	
Bijlage 5: Flora en fauna	
Bijlage 6: Ladderonderbouwing	
Bijlage 7: Luchtkwaliteit onderzoek	
Bijlage 8: Omgevingsdialoog	
Bijlage 9: Stikstofonderzoek	
Bijlage 10: Verkeer/mobiliteit en Parkeren	
Bijlage 11: Waterparagraaf	
Bijlage 12: Archeologie	
Bijlage 13: Bedrijven en milieuzonering	
Bijlage 14: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 15: Toelichting voorstel Hoogbouw	
Bijlage 16: Parkeergarage	
Bijlage 17: Ruimtelijke kwaliteit	
Bijlage 18: Akoestisch onderzoek Taxandriahof	
Bijlage 19: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 20: Nota van inspraak en vooroverleg	
Bijlage 21: Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Peters Projectontwikkeling, waaronder Proudly Present B.V. (verder te noemen PPO) heeft een groot deel van het gebied Gedempte Haven in Waalwijk in eigendom. Het is de bedoeling het gebied te transformeren tot een bijzonder woongebied met onder andere wonen en werken. Met een eigen signatuur dat recht doet aan zowel de historie als invulling geeft aan eigentijdse woon- en werkwensen. Het bouwprogramma bestaat naast de realisatie van appartementengebouwen ook uit de realisatie van horeca, een bedrijfsverzamelgebouw en een gezondheidscentrum.

Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt dit door middel van onderhavige partiële bestemmingsplan herziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

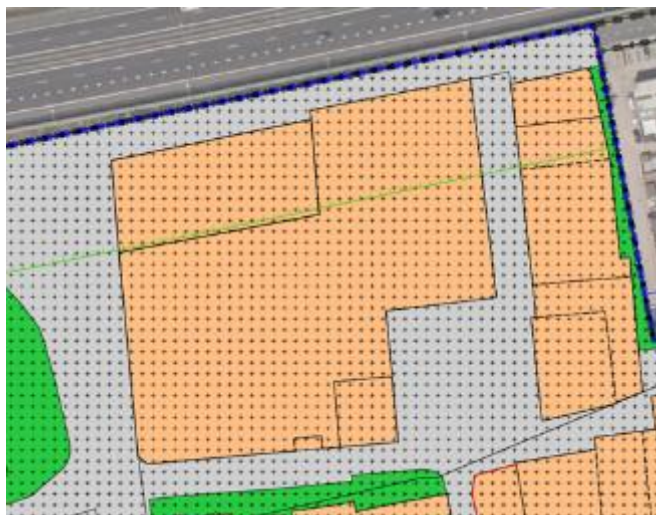
Het plangebied de Gedempte Haven ligt tussen het centrum van Waalwijk en de Rijksweg A59 en tussen de Zomerdijksestoep en het recent gerealiseerde plan Taxandriahof. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Waalwijk, sectie G en perceelnummers: 309, 310, 311, 312, 315, 316, 319, 647, 650, 738, 739, 942, 943 en 994. Het plangebied ligt ook deel over de omliggende (gemeentelijke) percelen. Het perceel heeft een oppervlak van circa 16.000 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied (Bron: google.maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' (vastgesteld op 24 februari 2021) het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Inmiddels is een eerste herziening van het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' vastgesteld (d.d. 16 december 2021). In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan

De gronden hebben de bestemming "Gemengd" en een drietal gebiedsaanduidingen namelijk: 'geluidzone – industrie', 'overige zone – stedelijk lint' en 'vrijwaringszone – weg'. Op de gronden met deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve de gemengde bestemming toegestaan. Grootschalige woningbouw is niet toegestaan binnen een gemengde bestemming. Er is dus een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig document vormt deze partiële herziening van het bestemmingsplan en maakt de realisering van de woningen mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en is vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een negental hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 Bestaande situatie, welke ingaat op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 is het plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de planologische aspecten. Voor diverse aspecten zoals verkeer en mobiliteit, cultuurhistorie en archeologie wordt aangegeven

wat de effecten van het plan zijn. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu-en omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied neemt in de bestaande situatie een herkenbare, zelfstandige positie in de Waalwijk in, maar is tegelijkertijd ruimtelijk sterk verbonden met de Waalwijkse binnenstad. Het plangebied van de Gedempte Haven ligt buitendijks direct aan de Winterdijk. Het plangebied is via het gebied rondom de Hervormde Kerk direct verbonden met de Grotestraat. De Grotestraat en de Winterdijk zijn de karakteristieke lange lijnen in oost-west richting. De verbindingen zijn door de eeuwen heen heel herkenbaar gebleven. Dit geldt niet voor relatie van het plangebied met het noorden van de stad. Door de aanleg van de snelweg A59 en de daarbij behorende geluidwerende voorzieningen is de Gedempte Haven volledig afgesneden van het gebied aan de noordkant van de gemeente. De Gedempte Haven heeft haar functie als haven verloren. In het hart van het gebied liggen nog wel steeds de hardstenen kadebanden, de meerringen en de kadekeien. Maar de haven is gedempt en op de plek van het havenhoofd staan nu auto's geparkeerd.

2.2 Functionele structuur

Bestemming

In de bestaande situatie is het plangebied te typeren als een klein bedrijventerrein met een grote mate van diversiteit aan gebouwen en kwaliteiten. In het plangebied is één woning aanwezig. Het gebied is verouderd en biedt geen positieve bijdrage aan de sfeer en ruimtelijke kwaliteit van Waalwijk. Uitzonderingen zijn het monumentale pand waar momenteel Dosis in is gevestigd en de inrichting rondom de centrale parkeerplaats waarin de keienbestrating het beeld bepaalt. Deze kwaliteiten zorgen ervoor dat het gebied de sfeer van het naastgelegen horeca en de sfeer rondom de Hervormde Kerk niet te veel verstoort.

Ontsluiting

Het plangebied ligt tussen twee belangrijke verkeersentrees van de stad. De ontsluiting van het gebied voor auto's vindt plaats vanuit het westen. Via de Zomerdijksestoeper, de Hugo de Grootstraat en de Dijkstraat is het gebied van de Gedempte Haven toegankelijk. De Gedempte Haven zelf is in gebruik als parkeervoorziening voor de omliggende voorzieningen. De verschillende straten lopen dood bij de parkeerplaats, waardoor het plangebied geen deel uitmaakt van een grotere structuur voor auto's, maar een eigen positie inneemt. Dit geldt anders voor de verbindingen voor langzaam verkeer. De Winterwijk is een aantrekkelijke doorgaande wandel- en fietsverbinding, die langs het plangebied loopt. Het plangebied is op dit moment bebouwd met bedrijfsgebouwen en is daarbuiten grotendeels verhard.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Programma

Het planvoornemen bestaat uit de intentie het gebied te transformeren tot een bijzonder woon-gebied met onder andere wonen en werken. Het bouwprogramma bestaat naast de realisatie van appartementengebouwen ook uit de realisatie van horeca, bedrijfsverzamelgebouw en een gezondheidscentrum. Zie figuur 3.1. In totaal worden 171 appartementen ontwikkeld. In het plan is nu 1 verblijfsobject aanwezig met een woonfunctie. De netto toevoeging wordt daarom 170 woningen. Het gaat om zowel huur- als koopappartementen. Het programma ziet er als volgt uit:

- 52 tweekamerappartementen met een huurprijs in het sociale huursegment (tot €752,33 per maand, prijspeil 2021);
- 102 driekamerappartementen in de middenhuur (€801 - €950 p.m.) en koop (€185.000 - €300.000,-);
- 17 vierkamerappartementen koop vanaf € 300.000,-.



Figuur 3.1: Impressie toekomstige invulling plangebied

3.2 Plankader

Ambitie

In het plan voor het gebied van de Gedempte Haven staat de ambitie centraal om het terrein te transformeren tot een bijzonder woongebied. Een woongebied met een eigen signatuur die recht doet aan zowel de historie als aan de eigentijdse woonwensen.

Het plan voorziet in ruimte voor aangenaam en actief wonen, werken en recreëren. Door de opzet zo te ontwerpen dat de auto niet domineert voorziet het plan in een leefomgeving voor liefhebbers van de stad en stedelijke gezelligheid. Een buurt waarin mensen elkaar ontmoeten, ervaringen kunnen uitwisselen en belevenissen kunnen delen. De buurt die ontstaat krijgt een eigen karakter, maar maakt tegelijkertijd deel uit van het stadscentrum, zonder de concurrentie aan te gaan met de commerciële activiteiten van het stadscentrum.

Een belangrijk project voor de stad. De kans om de structuur van de stad te verbeteren en een aansprekende en onderscheidende woonkwaliteit aan de stad toe te voegen. Zeker ook een complex project, omdat het gewenste resultaat alleen gehaald kan worden als de belemmeringen van de ligging aan de snelweg worden overwonnen en de uiteenlopende kwaliteiten in het gebied optimaal in elkaar haken. Synergie als leidmotief: het samenspel tussen de oude en de nieuwe topografie, tussen de waardevolle bestaande gebouwen en de nieuwe panden en vooral het samenspel tussen de mensen die er straks wonen, werken en recreëren.

Principes

Om houvast te bieden aan het ontwerpproces zijn de genoemde ambities vertaald in gebiedseigen, ruimtelijke en functionele principes die samen voor een belangrijk deel van het toekomstige karakter van de buurt bepalen:

- Het herkenbaar houden van de historie van het gebied.
- Het realiseren van een gezellig, autovrij 'dwaalmilieu' gericht op ontmoeten.
- Het realiseren van een eigen herkenbare verblijfs sfeer met kleinschalige verblijfspleinen met veel groen en een vriendelijke middelgrote bebouwingsschaal.

Herkenbare sfeer van bebouwing en inrichting

In de vormgeving van de gebouwen en het openbaar gebied wordt aangesloten bij het thema van de haven. In de architectuur van gebouwen is de pakhuisarchitectuur het dragende thema en in de vormgeving van het openbare gebied sluiten we aan bij de kadesfeer met een herkenbare robuuste vormgeving die het gebied bindt tot een samenhangend geheel.

Daarnaast zal het groen van de buurt een belangrijke kwaliteitsbijdrage leveren. Het groen wordt aangelegd op het maaiveld in de vorm van grotere groene elementen en bomen en in de overgangstuinen tussen de gebouwen en het openbare gebied.

3.3 Inrichting openbaar gebied

Groen

Het huidige gebied is een stenig bedrijventerrein. Het terrein bestaat uit bebouwing en verharding. Er is nu beperkt groen aanwezig. Er is groen aan de randen langs de Taxandriaweg en Zomerdijksestoep en er staan bomen langs de parkeerplaats. Belangrijk onderdeel van de opgave is het realiseren van een groene woonomgeving.

Grote delen van het openbaar gebied krijgen een invulling met groen. Hierbij zijn te onderscheiden de grote groene tuinen, de groene invulling van de margestroken rondom de bebouwing, de bomen in het gebied en de planten in potten die de sfeer van het privédomein bij de woningen zullen bepalen. Het plangebied wordt voorzien van een rijke variatie van planten- en boomsoorten, passend bij de opgave van het natuurinclusief bouwen.

Daarnaast worden de daken van de nieuwbouw groen uitgevoerd. Een deel van deze daken krijgt daarmee een meervoudige functie: groen, waterberging en energielevering (middels zonnepanelen). In de uitwerkingsfase wordt verder gekeken naar de mogelijkheden van gevelgroen en groen op en/of aan de buitenruimtes van de woningen. Deze invullingen zorgen ervoor dat de omgeving klimaatbestendig wordt en beter bestand is tegen hitte, droogte en wateroverlast.

Verharding

Gekozen is om het openbaar gebied een robuuste en eenduidige inrichting te geven. Dit komt de herkenbaarheid van de nieuwe buurt ten goede en biedt een solide samenhangende basis, waardoor meer vrijheid kan worden gegeven in de architectonische uitstraling van de gebouwen, zonder dat de samenhang uit beeld raakt.

Gekozen is voor één basisverharding die zich uitstrekt over het hele plangebied. Binnen deze basis zijn verbijzonderingen voor de aanleg van parkeerplaatsen en terrassen in het plan opgenomen. In de uitwerking van de inrichtingsplannen zal hergebruik van de bestaande keien en de andere elementen die verwijzen naar de oude haven een belangrijke rol spelen.

Ontsluiting

Het plangebied ligt tussen de Taxandriaweg in het noorden, de Zomerdijksestoep in het westen, de Dijkstraat en de Winterdijk in het zuiden en de zijtak van de Taxandriaweg in het oosten. De Taxandriaweg en de Zomerdijksestoep zijn bestemd als gebiedsontsluitingswegen en zijn ook in het plan de hoofdwegen van waaruit de ontsluiting is georganiseerd. De Dijkstraat maakt als erftoegangsweg deel uit van een groter verblijfsgebied. De Dijkstraat maakt deel uit van het primaire hoofd fietsnetwerk en daardoor ook van het Regionale fietsplan Hart van Brabant.

In het plan zijn twee parkeergarages opgenomen met ruimte voor de auto's van het overgrote deel van de bewoner, zie ook de paragrafen 5.1 en 6.4. . In het openbaar gebied zijn, met name aan de rand van het plangebied, parkeerplaatsen opgenomen voor de mensen die werken in het gebied en voor bezoekers van de voorzieningen in het gebied of daarnaast. Door de ligging van de parkeervoorzieningen is het mogelijk om, in het dagelijks gebruik, een groot deel van de nieuwe buurt autovrij te houden. Gekozen is voor een sfeer en de bijbehorende organisatie waarin in het hart van de buurt de voetganger en de fietser dominant zijn en de auto wanneer echt nodig, bij calamiteiten en indien nodig om iets of iemand thuis af te zetten, gedoogd wordt. De inrichting van het gebied is dusdanig ontworpen dat alle woningen voldoende bereikbaar zijn en ook de beheerdiensten uit de voeten kunnen.

3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Herkenbare sfeer van bebouwing en inrichting

In de vormgeving van de gebouwen en het openbaar gebied willen we aansluiten bij het thema van de haven. In de architectuur van gebouwen is de pakhuisarchitectuur het dragende thema en in de vormgeving van het openbare gebied sluiten we aan bij de kadesfeer met een herkenbare robuuste vormgeving die het gebied bindt tot een samenhangend geheel.

Daarnaast zal het groen van de buurt een belangrijke kwaliteitsbijdrage leveren. Het groen wordt aangelegd op het maaiveld in de vorm van grotere groene elementen en bomen en in de overgangstuinen tussen de gebouwen en het openbare gebied.

Autovrij dwaalmilieu

In het stedenbouwkundig ontwerp betreft de realisatie van een eigen, onderscheidende sfeer en karakteristiek in het gebied waarin de bewoners elkaar in een sfeer van collectiviteit ontmoeten en bezoekers zich welkom voelen. De bedoeling is een dwaalmilieu te creëren waarin de wandelaar en de fietser centraal staan en een vrije beweging tussen de gebouwen door, van ruimte naar ruimte, mogelijk is. Deze ambitie heeft geleid tot een uitgewerkte visie op mobiliteit. De grote behoefte aan mobiliteit, is steeds minder gekoppeld aan het bezit van een auto. Het alternatief, het gebruik van deelauto's, wordt ingezet.

Met de plannen voor het gebied wordt ingehaakt op de nieuwe trends. Deze ambitie heeft geresulteerd in de keuze om een grote ondergrondse parkeergarage te realiseren en het openbaar parkeren te concentreren in de randen van het plan. In een groot deel van het plangebied hoeft de auto op deze manier niet te komen.

Samenspel van pleinruimten

De stad is als een netwerk van ruimtelijke verbindingen en plekken die samen de topografie van Waalwijk vormen. De Grotestraat en de Winterdijk zijn de lange lijnen van Waalwijk die de plattegrond zo uniek maakt. De verbindingen tussen deze lange, oost-west gerichte lijnen zijn de veelbeschreven 'Mijnen en Dammen'. Ze verbinden de hoofdstructuren in dit deel van de stad en vormen de aanleiding om vooral ook de wandelaar en het dwalen door de stad als uitgangspunt te kiezen in de herontwikkeling van het gebied. Door minder waardevolle bebouwing te slopen, de ruimte opnieuw te geleiden en nieuwe bebouwing toe te voegen ontstaat een hoogwaardige basis voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 8 plekken en pleintjes die direct of via korte schakelruimten met elkaar en met de Gedempte Haven en de Winterdijk verbonden zijn. Het lopen van ruimte naar ruimte is wat we bedoelen met 'het dwalen' door het gebied. Drie ruimten vormen samen de basis van het verblijfsgebied: de ruimte naast het kerkplein dat de schakel vormt tussen de Grotestraat (Hugo de Grootstraat) en de Winterdijk, de ruimte voor de Stadsbrouwerij als onderdeel van de Winterdijk en het nieuwe waterplein op de plaats van de Gedempte Haven.

Deze ruimten kennen elk een eigen sfeer maar zijn tegelijkertijd met elkaar verbonden. Ze spelen zowel ruimtelijk op elkaar in zowel als in gebruik. Het doorlopende karakter van de Winterdijk vormt de verbinding van deze ruimten. Tegen de buitenkant van het plangebied liggen 5 ruimten die direct verbonden zijn met de haven maar een meer autonome positie in het samenspel van ruimten innemen. Twee van deze ruimten zijn groene 'tuinen' gericht op het gebruik door de buurtbewoners. De andere drie worden dagelijks ingezet voor het bezoekers parkeren. Het plein op de plaats van de noordelijke hal is daarbij een bijzondere ruimte. De spanten van de hal blijven bestaan zodat hier een overdekt plein ontstaat dat bij festiviteiten ook ingezet kan worden als verblijfsplein.

Bebouwing

De kleinere en grotere ruimten worden gevormd door bestaande en nieuwe bebouwing. Door de nieuwe panden zo te plaatsen dat de doorkijken binnen het plangebied kort zijn ontstaat de intimiteit die eigen is aan de nieuwe buurt.

De nieuwbouw bestaat voornamelijk uit alzijdige, middelgrote panden. De volumes zijn kleinschalig georganiseerd en opgedeeld in appartementen. De nieuwe panden en de te handhaven panden gaan in de nieuwe buurt een vanzelfsprekend samenspel aan. In de architectuur voor de nieuwbouw is gekozen voor pakhuisarchitectuur waardoor de werksfeer in het gebied aanwezig blijft.

Ook in de bebouwing is een tweedeling in het gebied aanwezig. Rondom het waterelement is de bebouwing kleinschaliger en is de bebouwingskorrel fijner. De bebouwingshoogte bestaat varieert tussen 3 en 5 bouwlagen. De nieuwe panden aan het bestaande horecaplein krijgen een plint met een lichte horeca-invulling.

De bebouwing aan de buitenkant van het plangebied krijgen een grovere korrel. De panden zijn groter en hoger. Aan de noordkant zijn de verschillende panden tegen elkaar aangezet zodat een gesloten wand ontstaat die het verkeersgeluid van de snelweg tegenhoudt. In het plan is een hoogteaccent opgenomen, zie figuur 3.2.





Figuur 3.2: De hoogbouw in noordwesthoek van het plan De Gedempte Haven

Het beoogde bebouwingsaccent staat in de noordwesthoek van het plangebied en telt 11 verdiepingen (circa 36 meter hoog). Het hoogteaccent staat aan de rand van het plan. Tussen het bestaande bedrijfspand (Taxandriaweg 2) en de hoogbouw ontstaat een ruimte die uitgewerkt zal worden als entreeruimte naar zowel de woningen in de hoogbouw als het bedrijfspand. Een boeiend samenspel tussen 'oud en nieuw'. Vóór de entree voorziet het plan in een groene verblijfsruimte. Daarnaast is ten zuiden van de hoogbouw een parkeervoorziening gedacht. Door de spanten van de noordelijke koepelhal te laten staan ontstaat hier een bijzondere ruimte (parkeerplaats). Het hoogteaccent is onlosmakelijk verbonden met de nieuwe buurt van de Gedempte Haven, waarin een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied het uitgangspunt is. De gewenste kwaliteit wordt bereikt door de realisatie van een grote ondergrondse parkeergarage voor bewoners, waardoor er een autovrij woonmilieu ontstaat met een hoogwaardige inrichting. Aan de voet van de hoogbouw is een groene verblijfsruimte opgenomen in het plan. De hoogbouw staat aan de rand van het plangebied in de grote open ruimte van de westelijke entree wegen en het landschap van de snelweg.

3.5 Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische ambities beschreven en van uitgangspunten en regels voorzien. In het beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige samenhang, de uitstraling en het materiaalgebruik van de woningen en het openbaar gebied. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

4.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Er is door Companen een marktscan en Laddertoets uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Doorwerking plangebied

Het gaat om de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein waar in totaal 171 appartementen worden ontwikkeld. In het plan is nu 1 verblijfsobject aanwezig met een woonfunctie. De netto toevoeging wordt daarom 170 woningen. Het gaat om zowel huur- als koopappartementen.

Het programma ziet er als volgt uit:

- 52 tweekamerappartementen met een huurprijs in het sociale huursegment (tot €752,33 per maand, prijspeil 2021);
- 102 driekamerappartementen in de middenhuur (€801 - €950 p.m.) en koop (€185.000 - €300.000,-);
- 17 vierkamerappartementen koop vanaf € 300.000,-.

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van het centrum van Waalwijk. De locatie is goed ontsloten en ligt pal aan de A59. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten op loopafstand terug te vinden, als ook horecagelegenheden, warenhuizen en diverse zorgvoorzieningen. De Gedempte Haven lijkt daarmee interessant voor zowel jonge als oudere huishoudens, die graag in de nabijheid van voorzieningen willen wonen.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling: laddertoets verplicht

Het plan de Gedempte Haven moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden. Er is door Companen een marktscan en Laddertoets uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidskaders. Het betreft namelijk de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarnaast is er voldoende ruimte voor sociale en middeldure huurwoningen in het programma opgenomen. In het huidige plan heeft 30% van de appartementen een huur tot de sociale huurprijsgrens. Daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijke streven van minimaal 30% sociale huurwoningen op locaties van 100 woningen of meer. PPO verhuurt deze woningen via haar eigen beleggingsfonds genaamd Social Invest. Omdat Social Invest geen woningcorporatie is kan zij deze woningen ook te huur aanbieden aan huurders met een middeninkomen. Daarmee zijn deze woningen een aantrekkelijk en bovenal betaalbaar aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Tot slot geeft de ontwikkeling een belangrijke impuls aan de kwalitatieve verbetering van het huidige plangebied.

Ontwikkeling past binnen kwantitatieve woningbehoefte

In de periode 2020 tot 2030 is de woningbehoefte geraamd op circa 2.045 woningen. In 2020 is de woningvoorraad met 48 woningen toegenomen, dit betekent dat in de periode 2021 tot 2030 de behoefte is geraamd op circa 1.995 woningen. Ook in de periode na 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte. Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Door de toename van het aantal kleine en oude huishoudens is het reëel te veronderstellen dat daardoor de vraag naar appartementen ook zal toe nemen.

Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Uit de analyses van het WoON2018 komt naar voren dat er voldoende marktvraag is naar appartementen in zowel huur als koop op dit terrein. De vraag naar huurappartementen is grotendeels afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze groep speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. De vraag naar koopappartementen is grotendeels afkomstig van 55-plussers. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingespeeld op de eisen die deze doelgroep stelt. De appartementen moeten dan ook goed toegankelijk zijn en dus bereikbaar per lift. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om bij het ontwerp rekening te houden met bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking en te zorgen voor voldoende buitenruimte.

Conclusie: plan beantwoordt aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het plan aan de Gedempte Haven beantwoordt aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen en speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast geeft de ontwikkeling een positieve kwalitatieve impuls aan de huidige buurt. Het gaat om de herontwikkeling van een gedateerd bedrijventerrein in de directe nabijheid van voorzieningen. Tot slot speelt het woonproduct dat wordt gerealiseerd in op de vraag van middeninkomens. De huurwoningen met een huurprijs tot de sociale huurgrens en de huurwoningen met een huurprijs tot € 950,- zijn allen bereikbaar voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen. Op basis van deze marktanalyse komen we tot de conclusie dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 171 appartementen op deze locatie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat ambities voor de volgende vier hoofdpogaven:

1. de energietransitie;
2. een klimaatproof Brabant;
3. Brabant als slimme netwerkstad en
4. een concurrerende, duurzame economie.

Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw levert een bijdrage aan de vier hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie. En dan met name de eerste drie. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 3.3 bij duurzaamheid. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels die voortkomen uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, zie paragraaf 3.2.2.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze is in april 2022 geconsolideerd. De Interim omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening. Het is een interim-omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk Gebied'. Het volgende artikel is van toepassing voor onderhavige ontwikkeling: *Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling*. Dit artikel luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het bestemmingsplan voorziet in de onderbouwing dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Het betreft de realisatie van 171 woningen. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 4.3 bij duurzaamheid en hoofdstuk 5. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Waalwijk 2025

Op 4 februari 2016 heeft de raad van Waalwijk de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit de hoofdlijnen in schema's (deel A), een onderbouwing (deel B) en een uitvoeringsprogramma (deel C). In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige

ruimtelijke ontwikkelingen verwoord. Doel van deze structuurvisie is een samenhangend ruimtelijk beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025. Inhoudelijk wil de gemeente met deze visie bereiken dat Waalwijk meer onderscheidend wordt door het optimaliseren van typerende omgevingsfactoren op weg naar de ambitie: Waalwijk is een stedelijk knooppunt in de regionale netwerken van Midden-Brabant, met lokaal een krachtige economische functie en karakteristieke kernen in een unieke landschappelijke omgeving. In het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie (deel C) is opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. De uitwerking daarvan vindt plaats conform de werkafspraken die de regio Hart van Brabant heeft gemaakt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Deze bijdrage voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied kan niet alleen besteed worden aan verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie, maar ook aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als kleinstedelijk wonen en dynamisch wonen in een bebouwingslint.



Figuur 4.1: Uitsnede structuurvisie Waalwijk 2025, met plangebied (witte cirkel)

In de structuurvisie is voor de functie wonen de volgende ambitie opgenomen: 'Diversiteit woonomgeving met kleinstedelijke en dorpse kernen afgestemd op de regionale en lokale behoefte'. Voor wonen betekent dit een divers aanbod dat is afgestemd op de behoefte van lokale en regionale woonconsumenten. In paragraaf 4.1.3. is onderbouwd dat plan voorziet in de lokale woonwensen en speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens. De herontwikkeling van de Gedempte Haven en het programma sluit aan de ambities uit de structuurvisie.

Bijdrage kwaliteitsverbetering

De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de bestemmingswinst en hangt af van de oppervlakte van het perceel waarvoor de bestemming uiteindelijk wordt gewijzigd. Twintig procent van het verschil tussen de nieuwe en de oude bestemmingswaarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan in de fysieke leefomgeving. Dit kan plaatsvinden in het plan zelf of door middel van een fondsbijdrage. Deze bijdrage is in dit geval berekend op € 215.815,20. De kwalitatieve bijdrage maakt integraal onderdeel uit van het plan Gedempte Haven. Over de wijze waarop de bijdrage wordt ingezet zijn nadere afspraken gemaakt en verwerkt in een anterieure overeenkomst. In een separate bijlage wordt dit nader toegelicht. Hier volgt een samenvatting.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit is de cultuurhistorie. In het plan van de Gedempte Haven wordt hier veel waarde aan gehecht en is daarom een belangrijk onderdeel van het plan. Dit is met name zichtbaar in de industriehallen aan de Zomerdijksestoeper en de Taxandriaweg 2. In de cultuurhistorisch verkenning hebben de verschillende panden een hoge dan wel een positieve cultuurhistorische waarde meegekregen, ze zijn onderdeel van de kernwaarden van dit gebied. Deze panden krijgen daarom ook een belangrijke plek in het nieuwe plan. Het gaat om de volgende panden:

- 1 – Eerste Industriehal (Zomerdijksestoeper 3-5);
- 2 – Tweede Industriehal (Zomerdijksestoeper 7);
- 3 – Fabrieksgebouw (Taxandriaweg 2).

Doormiddel van de transformatie en daarbij het behouden van de belangrijkste cultuurhistorische kernmerken en kernwaarde draagt het plan van de Gedempte Haven bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit gebeurt in de vorm van het behouden van de stedenbouwkundige contouren en ook door het behoud van kenmerkende architectuur van de Gedempte Haven en de ontwikkelingen die in de loop van de tijd hebben plaatsgevonden. Met het behouden van de stedenbouwkundige structuur wordt de cultuurhistorische waarde benadrukt. In de bijlage is dit per gebouw uitgedrukt in een extra bijdrage die gedaan wordt vanuit ontwikkelaar om dit te behouden. Op deze manier voorziet de ontwikkelaar in de kwalitatieve bijdrage in het plan.

Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk

In de Woonvisie van de gemeente Waalwijk zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd voor de periode tot en met 2030. Drie hoofdthema's vormen het hart van de woonvisie:

- Betaalbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Leefbaarheid en duurzaamheid.

De gemeente heeft de ambitie om in de komende 10 jaar de woningvoorraad met minimaal 1.500 woningen te laten groeien. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven waar plannen onder andere aan getoetst worden. Belangrijk is dat plannen voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag. Daarnaast heeft het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed de voorkeur. Ook hebben initiatieven waar woonproducten worden aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is, maar wel aantoonbaar vraag naar is, de voorkeur. Het streven is dat 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is. Bij (her)ontwikkeling van grotere locaties geldt dat bij een ontwikkeling van 100 woningen of meer in principe minimaal 30% sociaal is. Tot slot onderstreept de gemeente het belang van toevoeging van woningen in het (lage) middenhuursegment.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van de Gedempte Haven en het programma sluit aan bij het gemeentelijke beleidskader. Het betreft namelijk de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarnaast is er voldoende ruimte voor sociale en middeldure huur in het programma opgenomen. Het streven van minimaal 30% sociaal wordt gehaald. Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat deze woningen ook toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Waalwijk 2016 is onder andere beschreven aan welke criteria de welstandsc commissie toetst bij de beoordeling van bouwplannen. Met het uitvoeren van welstandstoezicht stelt de gemeente zich ten doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Hiervoor hanteert de gemeentetransparante, objectieve en daarmee voor iedereen begrijpelijke criteria waar bouwplannen aan worden getoetst.

De stedenbouwkundige inrichting van het perceel is in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Welstandsnota. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de voorgestane ontwikkeling.

Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad van Waalwijk de groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' vastgesteld. Dit beleidsstuk bevat een langetermijnvisie voor het groen. Het vormt de basis voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk. In het beleid is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken, dorpen en bedrijventerreinen de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. En daarbovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. Bij bestaande woongebieden en bedrijventerreinen dient bij reconstructies of herontwikkeling 10% méér openbaar groen dan dat er voor de ontwikkeling aanwezig was te worden aangelegd. Naast de hoeveelheid aan groen, wordt er ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het openbare groen.

Doorwerking plangebied

Het huidige gebied is een bedrijventerrein en is bijna geheel verhard en bebouwd. Onderdeel van het nieuwe plan is het 'open maken' van een groot deel van het maaiveld. De groene delen van het oppervlakte worden voorzien van een rijke variatie van planten- en boomsoorten. Daarnaast worden de daken van de nieuwbouw groen uitgevoerd. Een deel van deze daken krijgt een dubbele of zelfs driedubbele functie: waterbergend dak, waarop een groendak wordt aangelegd, waarboven (deels) een energieleverend dak komt in de vorm van een PV-installatie (photovoltaïsche installatie/ zonnepanelen). In de uitwerkingsfase wordt verder gekeken naar de mogelijkheden van gevelgroen en groen op/aan de buitenruimtes van de woningen. Deze invullingen zorgen ervoor dat de omgeving beter bestand is tegen hitte, droogte en wateroverlast. Naast klimaatbestendigheid draagt het groen bij aan geluid- en windhinderreductie en een verbetering van de luchtkwaliteit en biodiversiteit van de buurt.

In het bestemmingsplan wordt circa 23% groen gerealiseerd en circa 9% combinatiegroen, zie figuur. Er wordt voldaan aan de regels uit de Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'.



Figuur 4.2: Percentage groen

Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving, Beleidsbasis voor gezondheid in de omgevingsvisie

Op 12 november 2021 heeft de gemeenteraad van Waalwijk de Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving, Beleidsbasis voor gezondheid in de omgevingsvisie vastgesteld. Het doel van de bouwsteen is om in de gemeentelijke omgevingsvisie een beleidsbasis te leggen voor het onderwerp gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving. Het belang van gezondheid als verbinding tussen het sociale en ruimtelijke domein, neemt steeds meer toe. In de nieuwe Omgevingswet maakt het onderwerp gezonde fysieke leefomgeving deel uit van de maatschappelijke doelen van de wet. In het landelijke, regionale en gemeentelijke gezondheidsbeleid is dit onderwerp benoemd als een van de speerpunten. In het plan van aanpak voor het project 'Waalwijk Omgevingswet-proof' is vastgesteld dat dit wordt gedaan als onderdeel van de omgevingsvisie. Voor het begrip 'gezondheid' wordt uitgegaan van het concept 'positieve gezondheid'. Het concept positieve gezondheid is een brede benadering: gezondheid is veel meer dan de afwezigheid van ziekte (enge benadering). Het vermogen van de mens zich aan te passen en eigen regie te voeren hoort ook hierbij (brede benadering). Deze brede benadering richt zich dus niet alleen op het beschermen van de gezondheid voor invloeden van buitenaf, maar ook op het bevorderen van keuzes die mensen zelf maken voor een gezonde leefstijl.

Doorwerking plangebied

Het bevorderen van een gezonde leefstijl is verweven in de opzet van het plan. De inrichting van (semi-)openbare en private buitenruimten en de gebouwen zijn (sociaal) veilig, (mentaal) gezond en nodigen uit tot ontmoeting en tot onthaasting. Bij de ontwikkeling van het plan worden toekomstige bewoners en bedrijven betrokken. Bewoners en de buurt spelen een actieve rol bij het inrichten van de gedeelde buitenruimtes en tuinen. Het plan voorziet in aangename plekken om te verblijven, elkaar te ontmoeten en te bewegen, voor zowel de bewoners van de

Gedempte Haven als anderen uit de omgeving. Het bewegen wordt gestimuleerd door veel aandacht te geven aan de kwaliteit van het gebied voor wandelaars en fietsers. Het gebied wordt autoluw ingericht.

Duurzaamheid

Het plan sluit zoveel mogelijk aan bij de ambities van het duurzaam ontwikkelen. Duurzame gebiedsontwikkeling gaat daarbij over energietransitie, water en groen, maar kan niet los gezien worden van de doelstellingen achter de sociale opgave. De ambitie om een gebied te ontwikkelen waar mensen zich thuis voelen en elkaar weten te vinden is onderdeel van de duurzaamheidsopgave. 'People, planet en profit' haken in elkaar. De ontwikkelaars gaan deze uitdaging graag aan samen met de toekomstige bewoners. De duurzaamheidsstrategie is gebouwd op vier pijlers die in samenhang worden benaderd:

1. Circulaire gebiedsontwikkeling;
2. Energietransitie;
3. Klimaatadaptatie;
4. Fysieke leefomgeving / Gezondheid;
5. Mobiliteit.

1. Circulaire gebiedsontwikkeling

Circulair ontwerp gaat over het bewustzijn van de totale levenscyclus van het gebouw en de openbare ruimte in de ontwerpfase, maar ook in het gebruik en beheer. Bij de ontwikkeling van het gebied worden zoveel mogelijk hergebruikte en herbruikbare materialen toegepast. Daarbij worden een aantal elementen behouden, welke zo beter tot haar recht komt. Hierbij valt te denken aan de bogen/spanten van de noordelijke koepelhal, de witte pandjes aan de oostzijde, de kinderkopjes ter hoogte van het waterelement, het behoud van de zuidelijke koepelhal en de Taxandriaweg 2, het behoud van de kadewanden en ringen. Daarbij is er ook aandacht voor het terugwinnen van materialen bij het slopen van de bestaande bebouwing op het terrein. Het streven is om de vrijkomende materialen na sloop zo maximaal, zo lokaal en zo hoogwaardig mogelijk te hergebruiken of te recyclen. Daarnaast wordt in het ontwerp van de gebouwen en het openbaar gebied rekening gehouden met het feit dat deze in de toekomst ook hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Voor de toekomstwaarde van de gebouwen en het terrein worden in het ontwerp- en realisatieproces materialen geselecteerd op basis van hun milieu footprint.

2. Energietransitie

De nieuwbouw van het plan Gedempte Haven zal gasloos worden uitgevoerd. De nieuwbouw in het gebied voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daarbij streven we naar een energieneutrale opzet voor de nieuwbouw en een zo goed mogelijk energielabel voor de te handhaven bebouwing. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van hernieuwbare energiebronnen, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. Dit zal in combinatie met groen (zoals groene daken) worden uitgevoerd.

3. Klimaat adaptatie

De leefomgeving wordt zo ingericht dat deze zo veel mogelijk bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Om dit te bereiken wordt het nieuwe gebied in zijn geheel afgekoppeld: het hemelwater dat op het terrein valt wordt niet via de riolering afgevoerd, maar vastgehouden in het gebied. Verder wordt voorzien in het bergen van regenwater voor het gehele plangebied. Dit wordt gerealiseerd met de berging en infiltratie in de onverhard groene ruimte en de groene daken, zogeheten retentiedaken. Op momenten van extreme piekbelasting

kan de gerealiseerde capaciteit onvoldoende blijken om alle hemelwater te bergen. Voor die gevallen wordt voorzien in een overstortvoorziening naar het dichtstbijzijnde riool en/of kan het beoogde waterelement hier een rol in vervullen.

4.Fysieke leefomgeving / Gezondheid

In de buurt Gedempte Haven is het aangenaam verblijven en nodigen we bewoners uit tot gezond gedrag. De Gedempte Haven is sociaal- en functiedivers. Er worden woningen gerealiseerd in verschillende klassen; van sociale huur tot duurdere koop. Naast wonen is er ruimte voor werken en recreëren. De opzet van het plan, de inrichting van (semi-)openbare en private buitenruimten en de gebouwen zijn (sociaal) veilig, (mentaal) gezond en nodigen uit tot ontmoeting en tot onthaasting. Bij de ontwikkeling van het plan worden toekomstige bewoners en bedrijven betrokken. Bewoners en de buurt spelen een actieve rol bij het inrichten van de gedeelde buitenruimtes en tuinen. Het plan voorziet in aangename plekken om te verblijven, elkaar te ontmoeten en te bewegen, voor zowel de bewoners van de Gedempte Haven als anderen uit de omgeving. Het bewegen wordt gestimuleerd door veel aandacht te geven aan de kwaliteit van het gebied voor wandelaars en fietsers. Het gebied wordt autoluw ingericht.

5.Mobiliteit

Er is een maatschappelijke trend waarneembaar van bezit naar gebruik. In de deeleconomie maakt een partij (tijdelijk) gebruik van de bezittingen of faciliteiten van een ander en kunnen middelen efficiënter worden gebruikt. De doelgroep van de Gedempte Haven zijn jongeren zogeheten 'young professionals' én ouderen die bewuste de keuze maken om te wonen in een stedelijk gebied. Deze doelgroepen staan bekend om het minder denken in 'bezit' en meer in gebruik. De ideale doelgroep voor deelmobiliteit. Vanaf de verkoop/verhuur van de wooneenheden zal duidelijk gecommuniceerd worden over het mobiliteitsconcept. Dit 'trekt' ook een doelgroep aan. In het plan zijn 3 deelauto's opgenomen. Voor de uitvoering van het mobiliteitsbeleid en de juiste samenstelling van het type deelauto en andere vervoermiddelen zal een mobiliteitspartner aan het project worden gekoppeld.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeer en mobiliteit

Verkeer

Er is door BonoTraffics een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De verkeersgeneratie is gebaseerd op de kencijfers uit CROW publicatie 381. Daarbij is voor deze locatie gerekend met “Matig stedelijk” en “Centrumgebied”. De verkeersgeneratie van de verschillende woonvormen en kantoren zijn conform de kencijfers van het CROW bepaald. Hoewel er ook parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden, is in dit onderzoek uitgegaan van een “worst case-scenario”, waarbij de berekende verkeersgeneratie volledig aan de parkeergarage is gekoppeld. Voor een horecavoorziening is geen specifieke richtlijn met betrekking tot de verkeersgeneratie bekend. Voor deze functie is het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald en vervolgens gerekend met turnover van vier. Een turnover van vier betekent dat elke benodigde parkeerplaats voor de horecavoorziening gedurende een werkdag viermaal gebruikt wordt. Ten slotte is de verkeersgeneratie van een gezondheidscentrum bepaald op basis van het aantal behandelkamers. Bij deze berekening is gerekend met negen behandelkamers (worst-case). Bij het toepassen van bovenstaande kencijfers en uitgangspunten bedraagt de totale verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling per werkdagemaal 1.381 voertuigbewegingen.

Programma	Aantal	Categorie CROW	Kencijfer	Aantal ritten weekdag	Omrekeningsfactor werkdag	Aantal ritten werkdag
Appartementen	102 woningen	Koop, appartement, midden	5,1	520	1,11	577
Appartementen	17 woningen	Koop, appartement, duur	6,8	116	1,11	128
Appartementen	52 woningen	Huur, sociale huur	3,2	166	1,11	185
Kantoor	1.761m ² bvo	Kantoor zonder baliefunctie	5,2 per 100 m ²	92	1,33	122
Horeca	350 m ² bvo	Restaurant	72 per 100 m ²	252	1	252
Gezondheidscentrum	1.078 m ² bvo (9 behandelkamers)	Gezondheidscentrum	13 per behandelkamer	117	1	117
Totaal verkeersgeneratie				1.263		1.381

Tabel 5.1: verkeersgeneratie Gedempte Haven, Bron BonoTraffics

De afwikkelingskwaliteit is door BonoTraffics bepaald met de methode Harders. Met de methode Harders wordt aan de hand van de intensiteiten tijdens het drukste spitsuur de bijhorende wachttijd berekend. Bij een wachttijd van minder dan twintig seconden wordt besproken over een normale afwikkeling. Bij een wachttijd van meer dan twintig seconden is mogelijk een aanvullende maatregel gewenst. Allereerst is gekeken naar de aansluiting waarbij alleen rechtsafslaand verkeer mogelijk is. Verkeer vanuit de parkeergarage kan alleen in oostelijke richting wegrijden en verkeer richting de parkeergarage kan alleen vanuit het westen inrijden. Uit de berekening blijkt dat zowel in de ochtendspits als in de avondspits geen problemen in de afwikkeling ontstaan. Door het rechts in- en rechts uitrijden hoeft alleen het verkeer vanaf de parkeergarage voorrang te verlenen. Dat leidt tot 'bijna geen wachttijd' en betekent een wachttijd van minder dan vijftien seconden. Er ontstaan geen wachtrijen.

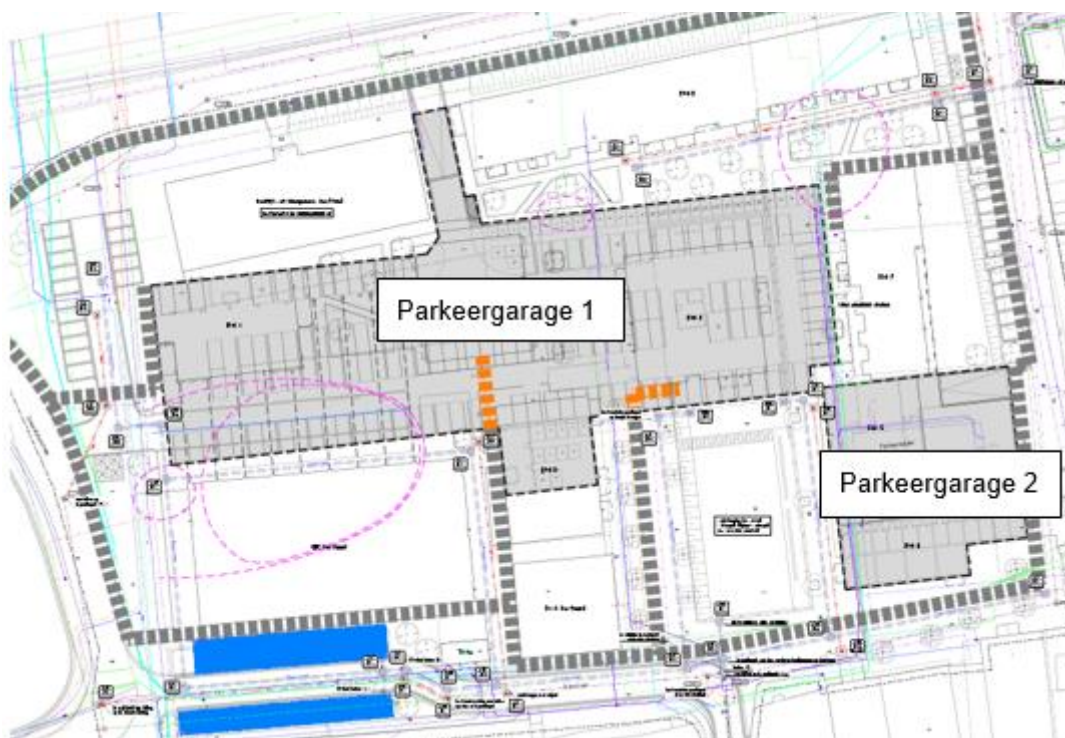
Wel leidt het rechts in- en rechts uitrijden tot een omrijbeweging voor het verkeer dat naar het westen wil wegrijden of vanuit het oosten komt aanrijden. Op etmaalniveau zijn dat circa 650 motorvoertuigen. De meeste waarschijnlijke omleidingsroute verloopt via de Heulstraat, Emmikhovensestraat, Grotestraat, Tempelierstraat, Dijkstraat en Zomerdijksestoep. Vervolgens is gekeken naar de effecten van een haakse aansluiting waarbij alle richtingen mogelijk zijn, dus ook linksaf de garage in en uit. In deze situatie is in de ochtendspits eveneens sprake van 'bijna geen wachttijd'. In de avondspits is vanuit de parkeergarage sprake van een 'kleine wachttijd' en bedraagt de wachttijd circa vijftien seconden. Dat betekent dat er sporadisch enkele auto's in een korte wachtrij staan.

De te verwachte verkeersstromen zijn getoetst en er zijn ontwerpen opgesteld met haaks inrijden in alle richtingen en met rechts in- en rechts uitrijdend verkeer. Uit de berekeningen is gebleken dat deze ontwerpen geen problemen veroorzaken met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Uit verkeerskundig oogpunt geniet de variant met haaks inrijden in alle richtingen de voorkeur.

Er komen twee parkeergarages. Voor parkeergarage 1 is nog niet bekend waar de in-/uitrit komt. Door middel van toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan een in-/uitrit aan de west- en/of de noordzijde binnen twee specifiek aangegeven zones onder voorwaarden worden toegestaan. Een ontsluiting op de Taxandriaweg is onderzocht, omdat in het uitwegenbeleid is vastgelegd dat er geen nieuwe uitwegen aangelegd mogen worden op een gebiedsontsluitingsweg als de Taxandriaweg, omdat dit gevolgen kan hebben voor een veilige doorstroming van het verkeer. Aangetoond is dat zowel kwalitatief als kwantitatief (met berekeningen), dat het verkeer uit de parkeergarage veilig en goed kan worden afgewikkeld via de Taxandriaweg.

De ontsluiting van de tweede parkeergarage vindt plaats aan de oostzijde van het plangebied via de Taxandriahof. Ook de parkeerplaatsen op maaiveld worden ontsloten via de Taxandriahof. Het gaat om 252 verkeersbewegingen per etmaal². Het aantal motorvoertuigen tijdens het drukste uur is berekend met dezelfde uitgangspunten die zijn gebruikt in het rapport van BonoTraffics.

² Voor de berekening van de verkeersgeneratie per wegdeel zie het Akoestisch onderzoek, Stantec



Figuur 5.1: Parkeergarages

Voor 'wonen' bedraagt de verkeersgeneratie 10% in zowel het drukste uur in de ochtendspits als het drukste uur in de avondspits en gaat dan om 25,2 ritten.

Aantal motorvoertuigen drukste uur	Ochtendspits	Avondspits
Naar parkeergarage	10% / 2,52	75% / 18,9
Vanaf parkeergarage	90% / 22,68	25% / 6,3

Tabel 5.2: verkeersgeneratie drukste uur Taxandriahof

Bij de inrichting van de Taxandriahof wordt aangesloten bij de CROW ontwerprichtlijnen. De Taxandriahof heeft een breedte van 6 meter, zie figuur 5.2. Het verkeer kan veilig en goed worden afgewikkeld via de Taxandriahof.



Figuur 5.2: Inrichting Taxandriahof

Parkeren

Er is door Empaction een onderbouwing parkeeropgave opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele parkeeronderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de ontwikkeling de Gedempte Haven zijn volgens de parkeernormen van de gemeente Waalwijk³ 295 parkeerplaatsen nodig, zie ook figuur 5.3. Op deze wijze is er geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

³ Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 & CROW Handreiking parkeernormen deel B 2018

Functie	Appartementen	m2 BVO	Parkeerbehoefte
Sociale huur	52		
bewoners			41,6
bezoekers			15,6
Totaal sociale huur			57,2
Middelduur koop	102		
bewoners			112,2
bezoekers			30,6
Totaal middelduur koop			142,8
Duur koop	17		
bewoners			22,1
bezoekers			5,1
Totaal duur koop			27,2
Kantoor		1761	22,9
Horeca		350	28,0
Gezondheidscentrum		1078	16,2
Totaal	171	3189	294,3

Figuur 5.3: Benodigd aantal parkeerplaatsen o.b.v. Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 & CROW Handreiking parkeernormen deel B 2018, Bron Empaction

Aanwezigheidspercentages

De behoefte aan parkeerplaatsen is over de week niet constant. De auto wordt namelijk ook gebruikt. Het CROW hanteert zogenaamde aanwezigheidspercentages. Sinds 2012 (vernieuwde versie in 2018) zijn voor de functie wonen twee kleine, maar belangrijke aanpassingen aan de aanwezigheidspercentages aangebracht, te weten:

- Er is onderscheid gemaakt tussen Avond en Nacht;
- Er is onderscheid gemaakt tussen Bewoners en Bezoekers.

Voor de ontwikkeling Gedempte Haven wordt de vaste parkeerbehoefte voor bewoners opgelost in een voor bewoners exclusief toegankelijke parkeervoorziening onder de woningen. Voor het aandeel bewoners wordt in de aanwezigheidspercentages voor alle momenten derhalve gerekend met 100%. Als we aangepaste aanwezigheidspercentages toepassen op de ontwikkeling Gedempte Haven, dan komen we op basis van de parkeernorm tot de volgende behoefte aan parkeerplaatsen:

Figuur 5.4 geeft de vraag naar parkeerplaatsen aan voor bewoners, bezoekers en de overige functies. De maximale behoefte ligt op een zaterdag avond op 247 parkeerplaatsen, dit is het maatgevend moment. Het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen zorgt er daarmee voor dat er 48 parkeerplaatsen kunnen worden uitgespaard (295 pp -/ 247 pp).

	werkdag			koop	werkdag	zaterdag	Zondag	
Functie	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
Huur, etage, sociale huur - bewoners	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Huur, etage, sociale huur - bezoekers	1,6	3,1	12,5	10,9	0,0	9,4	12,5	10,9
Koop, etage, midden - bewoners	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2
Koop, etage, midden - bezoekers	3,1	6,1	24,5	21,4	0,0	18,4	24,5	21,4
Koop, etage, duur - bewoners	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1
Koop, etage, duur - bezoekers	0,5	1,0	4,1	3,6	0,0	3,1	4,1	3,6
Kantoor zonder baliefunctie	22,9	22,9	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Horeca	8,4	11,2	25,2	26,6	0,0	19,6	28,0	11,2
Gezondheidscentrum	16,2	12,1	1,6	1,6	0,0	1,6	1,6	1,6
Totaal	228,5	232,4	244,9	241,2	175,9	227,9	246,6	224,6

Figuur 5.4: Benodigd aantal parkeerplaatsen na toepassen aanwezigheidspercentage, Bron Empaction

Bezoekersnorm

Bij de functie wonen bedraagt de norm voor bezoekers 0,3 parkeerplaatsen per woning. Dit aantal lijkt redelijk voor kleinere ontwikkelingen. Als er een ontwikkeling is met 10 appartementen, dan is 3 parkeerplaatsen voor bezoek nodig voor het opvangen van piekbelasting, zoals bij een feestje. Maar op een ontwikkeling van 171 appartementen is 52 parkeerplaatsen voor bezoekers in de praktijk overdadig hetgeen zou leiden tot een niet-duurzaam ruimtegebruik.. Uit diverse onderzoeken blijkt dat de gehanteerde norm van 0,3, zeker bij grotere ontwikkelingen, hoog is. Een aantal onderzoeken geeft aan dat 'we minder gezellig zijn dan we denken' en pleit voor een norm van 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Uit eigen onderzoek van Empaction met de input van de door het CBS gepubliceerde verplaatsingscijfers blijkt dat we in Nederland gemiddeld 0,11 vervoersbewegingen per dag met de auto maken ten behoeve van visite/logeren. Deze informatie maakt het hanteren van een andere norm voor bezoekers verantwoord. Bij de berekening van de parkeervraag voor de Gedempte Haven is er vanuit gegaan dat 0,2 parkeerplaats per wooneenheid voor bezoekers toereikend zal zijn. Als voor bezoekers gerekend wordt met 0,2 parkeerplaatsen per woning, dan wordt de piekbehoefte voor deze ontwikkeling terug gebracht naar 233 parkeerplaatsen. Een verdere reductie van 14 parkeerplaatsen op het maatgevende moment ten opzichte van de vorige stap met het dubbelgebruik.

Deeltijdmobiliteit

De wens is een hoogwaardig woonproduct in de markt te zetten, daarom worden er bij oplevering van de ontwikkeling 3 deelauto's aangeboden. Ook wordt onderzoek gedaan naar de inzet van deelfietsen.. Door de inzet van deelauto's zal het autobezit onder de nieuwe bewoners afnemen. Gezien de ligging en de ontwikkeling is het realistisch dat 1 deelauto 5 auto's vervangt. Dit betekent dat met 1 deelauto 4 parkeerplaatsen vrij komen.

Als voor het dagdagelijks verkeer de auto niet of minder nodig is, omdat er voldoende alternatieven voor handen zijn, zal het autobezit lager zijn. Voor de niet-dagdagelijkse reizen, waar de auto wel een vereiste is, is het handig als er een deelauto beschikbaar is. Daarom zal de initiatiefnemer op zoek gaan naar een mobiliteitsaanbieder die deelmobiliteit aanbiedt. Het zal primair gaan om elektrische deel(bak)fietzen en auto's. De vraag naar deelmobiliteit zal over de week niet gelijk zijn. Flexibiliteit in het aantal deelauto's is een randvoorwaarde voor succes. Gezien de grote van de ontwikkeling lijkt een basisaanbod van 3 deelauto's voldoende. Mocht

blijken dat het basisaanbod te groot of te klein is, kan hier met de mobiliteitsaanbieder op bijgestuurd worden. Drie deelauto's zouden vijftien auto's vervangen. Dit komt overeen met 12 parkeerplaatsen. De parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling komt hiermee op 221 parkeerplaatsen (233 pp +/- 12 pp).

Huidige parkeerfunctie

Een deel van de gronden binnen het plangebied worden in de huidige situatie gebruikt voor parkeren van functies van zowel binnen als buiten het plangebied. In de openbare ruimte binnen het plangebied zijn in de huidige situatie 75 openbare parkeerplaatsen beschikbaar⁴. De parkeervraag van de oude functies zijn berekend door de parkeernorm van de oude functie toe te passen op het aantal m² van de functie. Het aantal parkeerplaatsen van de oude functie kunnen worden meegenomen in mindering op de huidige parkeerfunctie. De totale normatieve parkeerbehoefte voor de oude functies is 70,2 parkeerplaatsen. Dit is zonder dubbelgebruik. Op het maatgevend moment voor de nieuwe ontwikkeling (zaterdag avond) is de parkeervraag van de oude functies afgerond 3 parkeerplaatsen. De 3 parkeerplaatsen worden in mindering gebracht van de 75 aanwezige parkeerplaatsen. De te compenseren parkeerplaatsen in en/of buiten het plangebied bedraagt daarmee 72 parkeerplaatsen.

Parkeerbilans

In de parkeergarage voor bewoners (parkeergarage 1) komen 145 parkeerplaatsen. Parkeergarage 2 heeft 19 parkeerplaatsen. In totaal zijn er 164 parkeerplaatsen.

Daarmee is de parkeervraag voor bewoners (aandeel vast) voorzien. In het ontwerp van de nieuwe openbare ruimte binnen het plangebied zijn momenteel 101 parkeerplaatsen ingepast. De resterende parkeerbehoefte bestaat uit de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling (57 parkeerplaatsen) en de compensatie van de bestaande parkeerfunctie (72 parkeerplaatsen). In totaal 129 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er tijdens het maatgevende moment nog voor 28 parkeerplaatsen (129 pp +/- 101 pp) een beroep wordt gedaan op de restcapaciteit in de bestaande openbare ruimte. In het parkeeronderzoek van Groen Licht (bijlage bij onderbouwing parkeeropgave van Empaction) is de parkeerbezetting van de verschillende locaties in detail vastgelegd. Er is ruim voldoende restcapaciteit om 28 parkeerplaatsen buiten het plangebied van de ontwikkelplot op te vangen.

⁴ Parkeeronderzoek van Groen Licht d.d. mei 2022

samenvatting parkeervraag - maatgevend moment	
Normatieve parkeerbehoefte	294
Parkeerbehoefte na dubbelgebruik	247
Parkeerbehoefte na dubbelgebruik en bezoekersnorm 0,2	233
Deelmobiliteit	221
Subtotaal - parkeervraag nieuwe ontwikkeling	221
Compensatie bestaande parkeerfunctie	72
Totaal - nieuwe ontwikkeling + compensatie bestaand	293
samenvatting parkeeraanbod	
Parkeervoorziening gereserveerd voor bewoners	164
Parkeren openbare ruimte ontwikkelplot	101
Subtotaal - parkeeraanbod binnen ontwikkelplot	265
Benutten restcapaciteit buiten plangebied	28
Totaal - ontwikkelplot + benutten restcapaciteit omgeving	293

Figuur 5.5: Parkeerbalans, bron Empaction

Voor de gemeente Waalwijk is door Buitenruimte in maart 2023 een parkeertelling uitgevoerd voor de gehele gemeente Waalwijk. Op de werkdag overdag is er volgens de actuele telling minder restcapaciteit op de drie parkeerlocaties aanwezig, maar nog wel ruim voldoende. Op alle andere meetmomenten is er volgens de actuele telling, meer restcapaciteit beschikbaar dan volgens de telling van Groen Licht, zie figuren 5.6 en 5.7

	dinsdag 15.00	dinsdag 18.00	dinsdag 23.00	vrijdag 15.00	vrijdag 18.00	zaterdag 15.00	zaterdag 18.00
Wandelpark	30	27	18	35	27	30	29
Heulstraat	0	27	35	16	29	11	33
Taxandriaweg	89	274	312	242	291	207	291
	120	328	365	293	347	248	353

Figuur 5.6: Beschikbare restcapaciteit tot max 85% bezetting | actuele telling buitenruimte

	donderdag 14.30	donderdag 19.30	donderdag 23.00	vrijdag 14.00	vrijdag 18.00	zaterdag 14.00	zaterdag 16.00
Wandelpark	32	30	26	29	29	34	31
Heulstraat	23	40	43	18	27	23	23
Taxandriaweg	150	210	267	187	256	144	205
	205	280	336	234	312	201	259

Figuur 5.7: Beschikbare restcapaciteit tot max 85% bezetting | telling groen licht

Fiets

In de parkeergarage (parkeergarage 1) worden 171 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de inrit voor auto's is een trap met fietsingang. Daarnaast worden er fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld.

5.2 Archeologie

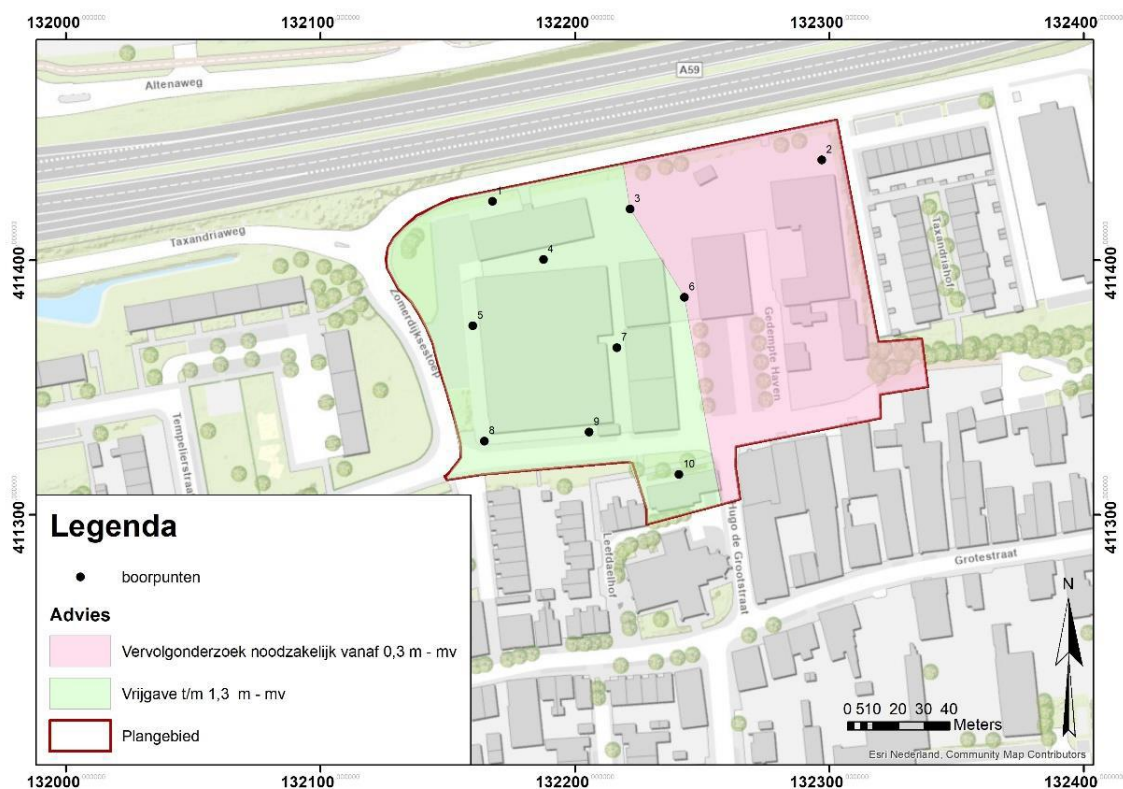
In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd.

Om de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied vast te stellen is er door Antea Group Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en vervolgens een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Het uitgevoerde onderzoek heeft vooral plaatsgevonden in opgehoogde grond. Een deel van de boringen is gestaakt en in een ander deel lijkt een C-horizont aangetroffen, maar dat zou dus ook cunetzand met een humeuze 'leeflaag' kunnen zijn. Westelijk van de voormalige havenbak is dus sprake van een circa 1,5 m dik geroerd ophoogpakket. Dit komt (zeer) goed overeen met de AHN. Op basis van deze gegevens is het advies van Antea Group tweeledig:

- Het gebied westelijk van de voormalige havenbak kan worden vrijgegeven tot een diepte van 1,3 m – mv. Er wordt een bufferzone van 0,2 m gehanteerd, omdat deze laag niet overal even dik is. Mochten er bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan deze 1,3 m – mv is eventueel nader onderzoek noodzakelijk.
- Het gebied van de voormalige havenbak en het gebied ten oosten daarvan houden een onverminderd hoge archeologische verwachting houden. Nader archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk indien de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m – mv (conform vigerend gemeentelijk beleid). Het onderzoek dient hier te bestaan uit een archeologisch proefsleuvenonderzoek (eventueel gevolgd voor een archeologisch opgraving) waar dit mogelijk is, of uit een archeologische begeleiding waar dit moet (bijvoorbeeld vanwege aanwezige verontreinigingen en saneringen e.d.). Dit onderzoek zal uitgevoerd worden tijdens de bouwperiodes. Bij de graafwerkzaamheden zal een archeoloog aanwezig zijn.

Op figuur 5.8 zijn de twee advieszones weergegeven.



Figuur 5.8: Advieskaart voor het plangebied

Het lijkt daarnaast ook nog aanbevelenswaardig om na te gaan of er in gemeentelijke of regionale archieven nog gegevens (vergunningen etc.) te vinden zijn over de werkwijze die gebruikt is bij het dempen van de oude haven en /of het ophogen van het gebied. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Doorwerking plangebied

De haven is voor de geschiedenis van Waalwijk van grote betekenis geweest. Het plan is gericht op het weer herkenbaar maken van de historische kwaliteiten van het gebied. Deze ambitie is, naast het realiseren van een goed woonmilieu, de belangrijkste opgave in de planvorming voor de transformatie van het gebied de Gedempte Haven. Bureau Lotte Zaaijer heeft de nog aanwezige cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. Het betreft de karaktervolle verbinding over de Winterdijk, het monumentale pand van Dosis aan de Gedempte Haven, de koepelhallen, het fabriekspand Taxandriaweg 2, de witte pandjes aan de oostzijde van de Gedempte Haven en de nog herkenbare restanten van de voormalige haven, zoals de hardstenen kadebanden, de meerringen en de keienbestrating. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin het herkenbaar maken van de historische kwaliteiten van het gebied geborgd is. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Beknopte geschiedenis

Waalwijk ontwikkelt zich waarschijnlijk vanaf 1000 na christus. De stad kreeg in 1303 stadsrechten. In verband met de turfwinning werden turfvaarten naar de Oude Maas gegraven. De huidige haven was van oorsprong een verbrede turfvaart en onderdeel van het slagenlandschap, waarvan ook de Hugo de Grootstraat en de Zomerdijkweg deel uitmaakten. De Winterdijk is aangelegd als waterkering naar de St. Elisabethvloed in 1421. De haven is later verbreedt en verdiept en ook gebruikt voor de leerindustrie en de schoennijverheid. Op de kadastrale minuut van 1811 is te zien dat de haven vanaf het havenhoofd naar de Oude Maas leidt. De haven was verbonden met het pad over de Winterdijk. De dijk is tussen de Hervormde kerk en de leerlooierij onderbroken. Ter hoogte van de haven worden kleinschalige werkpanden gerealiseerd, deels buitendijks, deels in de dijk. In het begin van de 20^{ste} eeuw bestond het havenhoofd uit kademuuren die aan de westzijde bestond uit hout en aan de oostzijde uit steen. Rond 1900 was er veel bedrijvigheid rond de haven. Er kwamen grotere pakhuizen buitendijks en ook cafés en herbergen. Toen Tilburg zelf per boot bereikbaar werd nam de betekenis van de haven af. Het gebied werd bedrijventerrein met grotere hallen en bedrijfspanden. De provinciale weg werd aangelegd, een nieuwe haven in het noorden gerealiseerd. De haven is in 1959 gedempt. Het gebied is tot heden een bedrijfsterrein gebleven.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

6.1 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Er is door Stantec een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Het maaiveldniveau ligt gemiddeld op 2,90 m +N.A.P in het plangebied (AHN). De lokale bodemformatie staat bekend als Formatie van Kreftenheye, welke hoofdzakelijk bestaat uit zand, waarin ook klei en veenlagen kunnen voorkomen. In plangebied zijn geen gecategoriseerde waterlopen gesitueerd. Wel is de ontwikkeling ten noorden van de compartimenteringskering Winterdijk gelegen.

Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van ca. 0,60 m –mv, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (lees: GHG) op ca. 0,55 m –mv. Dit is gebaseerd op de meetdata van peilbuis W51 uit het grondwatermeetnet van de gemeente Waalwijk, welke gelegen is ter plaatse van Grotestraat 106.

De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in tabel 6.1.

Oppervlaktes	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Verharding (100% verhard)	8.796 m ²	8.632 m ²
Bestaand dakoppervlak (100% verhard)	7.196 m ²	2.337 m ²
Nieuw dakoppervlak (groene daken) ((0% verhard)	-	4.143 m ²
Openbaar groen (0% verhard)	4.123 m ²	4.440 m ²
Water (0% verhard)	0 m ²	563 m ²
<i>Totaal</i>	<i>20.115 m²</i>	<i>20.115 m²</i>
<i>Verhard oppervlak</i>	<i>15.922 m²</i>	<i>10.969 m²</i>

Tabel 6.1: Oppervlakteverdeling bestaande vs. toekomstige situatie, Bron Stantec

Op basis van deze gegevens (tabel 6.1) is er sprake van een verhardingsafname van 5.023 m². Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd tot de Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap Brabantse Delta”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegevoegd verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Met een verhardingsafname valt planontwikkeling onder de grenswaarde van 500 m², waarmee geen compensatie vereist is.

In het Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024 is aangegeven dat voor al het verhard oppervlak in de toekomstige situatie watercompensatie benodigd is. De compenserende waterberging moet worden aangelegd van 60 mm ofwel 600 m³ per hectare nieuw verhard oppervlak.

In de Gedempte Haven wordt in totaal aan 10.969 m² aan verhard oppervlak gerealiseerd. Dit komt neer op een waterbergingseis van 658,14 m³ (10.969² * 60 mm). De waterberging zal moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Een dergelijke voorziening dient te voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de GHG.
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze in verband met verstoppingen een minimale diameter van 4 cm te hebben.
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om water van alle neerslaggebeurtenissen die groter zijn dan de berging af te kunnen voeren zodat wateroverlast in het plangebied kan worden voorkomen.

Overige mogelijkheden voor de berging van hemelwater, zijn de volgende:

- Vegetatiedaken;
- IT-riolering;
- Waterpasserende verharding;
- Infiltratiekratten / aquaflow;
- Wadi / rain gardens.

Grasveld Civiele Techniek heeft de toepassing uitgewerkt voor IT-riolering en Infiltratiekratten. De uitwerking hiervan is te vinden in bijlage 3 van de Waterparagraaf.

Regenwater

Het streven van de gemeente is om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. In het plangebied zijn de grondwaterstanden behoorlijk laag, waardoor infiltratie een goede oplossing is.

Vuilwater

Conform tabel B1.4 uit de Leidraad Riolerings B2100, bedraagt de maatgevende belasting afvalwater 120 l/inwoner/dag. Uitgaande van 171 woningen en een woningbezetting van 2,5 personequivalent, is er sprake van ongeveer 428 inwoners. Tezamen zorgen zij voor een vuilwaterproductie van 51,4 m³/dag, met een piekbelasting van 5,1 m³/uur ($\pm 10\%$ van de dagbelasting). De vuilwaterproductie vanuit de kantoorruimten, het gezondheidscentrum en de horeca kunnen beschouwd worden als bedrijfsafvalwater. Hiervoor kan een waarde van ongeveer 2 l/s/ha gehanteerd worden. Dit zorgt voor een belasting van $\pm 2,3$ m³/uur. De totale vuilwaterproductie vanuit het plangebied komt hiermee op ongeveer 7,4 m³/uur, wat neerkomt op ongeveer 2,1 l/s. Het vuilwater in het plangebied dient te worden aangesloten op een nieuw aan te leggen gemeentelijk rioolstelsel. In verband met mogelijke kook-/keukenfaciliteiten in het kader van horeca, zullen olie-/vetafscheiders moeten worden aangelegd op eigen terrein, om vervuiling van het gemeentelijk rioolstelsel te voorkomen.

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Zo hanteert de gemeente Waalwijk voor bijvoorbeeld woningen met een kruipruimte een minimaal benodigde ontwateringsdiepte van +0,70 m ten opzichte van de maatgevende hoogste grondwaterstand. De maatgevende GHG-situatie bedraagt maximaal 0,55 m –N.A.P. met een bestaand maaiveldniveau ter plaatse van het plangebied van 2,90 m +N.A.P. Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte die gesteld wordt door de gemeente.

Compartimenteringskering (S123)

Ten zuiden van het plangebied is een compartimenteringskering (S123) gelegen. Bij de inrichting van het plangebied wordt er openbare verharding, parkeervakken en dakoppervlak in de zonering van de compartimenteringskering aangebracht. Dit betreft slechts een zeer klein deel van het plan, maar dit zal in detail ter beoordeling aan het Waterschap Brabantse Delta moeten worden overlegd. Mogelijk is e.e.a. vergunningplichtig of valt dit onder de werkingssfeer van Algemene Regel 25A.

Het onderdeel 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

6.2 Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);

- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Er is door Bureau Meervelt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabij liggende Natura 2000-gebied is Langstraat op een afstand van 1,2 kilometer. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten door de voorgenomen ontwikkeling.

Natura 2000-gebied Langstraat is zeer gevoelig voor tal van factoren. Gezien de locatie van de ontwikkeling in het centrum van Waalwijk, op 1,2 kilometer afstand, de beperkte omvang en de aard van het tussenliggende gebied (stedelijke bebouwing en de provinciale weg N261) kunnen negatieve effecten in het licht van de instandhoudingsdoelen voor dit gebied op voorhand worden uitgesloten met uitzondering van het effect van stikstof, die is nader onderzocht.

Er zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd voor de aanlegfase en de voorgenomen ontwikkeling (gebruiksfase). De berekeningen zijn uitgevoerd door Stantec en het stikstofonderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat het toekomstig gebruik van het plangebied niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied ligt buiten het Nationaal natuurnetwerk / Natuurnetwerk Brabant. Het afwegingskader van de Verordening Ruimte is niet van toepassing. Negatieve effecten op het natuurnetwerk zijn uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van een aantal beschermde soorten. Tijdens en na het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling blijft het plangebied voor een deel van deze soorten onderdeel van het leefgebied (algemeen voorkomende soorten zoals muizen). Ten aanzien van deze soorten worden geen verbodsbepalingen overtreden mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Voor een aantal soortgroepen/soorten zijn vervolgstappen

nodig om overtredingen op grond van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Er is door Bureau Meervelt een faunaonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

Voor vleermuizen is onderzoek naar de aanwezigheid van vast rust- en verblijfplaatsen uitgevoerd. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde broedvogels. In het plangebied zijn twee soorten vleermuizen foeragerend aangetroffen. De aanwezige groene elementen in het plangebied fungeren voornamelijk als foerageergebied en in geringe mate als vlieg-route. Voor deze functies zijn voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet in de te slopen opstallen aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) is niet nodig. Genoemde broedvogels met jaarrond beschermde nesten bleken afwezig in het plangebied. Mitigatie of compensatie voor deze soorten is niet nodig.

De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. In het tweede lid wordt de zorgplicht nader geconcretiseerd door te bepalen dat deze plicht inhoudt dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Mitigerende maatregelen algemeen voorkomende broedvogels:

- Broeden op ongewenste locaties kan voorkomen worden door voorafgaand aan het broedseizoen begroeiing te verwijderen (indien deze toch verwijderd moet worden).
- Bij voorkeur worden de werkzaamheden gestart voorafgaand aan het broedseizoen⁵, deze kunnen vervolgens doorlopen tot in het broedseizoen. Storingsgevoelige soorten vestigen zich in dat geval niet in de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Als tijdens het broedseizoen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op een locatie waar nog niet gestart is met de sloopwerkzaamheden, dan moet zekerheid bestaan dat er geen broedgevallen aanwezig zijn in op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Houtopstanden

In Waalwijk mogen de meeste bomen op particulier terrein vergunningsvrij gekapt worden. Voor een aantal waardevolle bomen geldt echter wel een kapvergunningsplicht. In het plangebied staan echter geen bomen met een vermelding op de interactieve bomenkaart. Een kapvergunning voor eventueel te vellen bomen is niet nodig.

⁵ Een indicatie voor het broedseizoen is 15 maart - 1 augustus. Let op: ook buiten dit indicatief aangegeven broedseizoen kunnen broedende vogels aanwezig zijn, deze zijn ook dan beschermd.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶.

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gemengd gebied: dat is een gebied waar sprake is van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend

Doorwerking plangebied

Er is door Stantec een onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

Omgevingstype

Op basis van vigerende bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving van het plangebied Gedempte Haven veel verschillende functies aanwezig zijn binnen een gemengde bestemming. Daarnaast is ten noorden van het plangebied de Taxandriaweg en daaraan parallel de Rijksweg A59 gelegen. Ook ligt het gezoneerde Bedrijventerrein Haven te noorden van het plangebied. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Milieugevoelige functies en bedrijven

Woningen en een gezondheidscentrum zijn als milieugevoelige functies aan te merken. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen vanuit omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat in het plangebied De Gedempte Haven beïnvloeden. In het plan zijn ook nieuwe lichte horeca, dienstverlening en een gezondheidscentrum voorzien. Deze functies worden ook als milieubelastend gezien.

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Onderzoek

Bedrijvigheid rondom het plangebied

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' zijn in en direct rondom het plangebied gemengde bestemming aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de gereduceerde richtafstand van maximaal 30 meter van de bestemming Gemengd over meerdere toekomstige woonbestemmingen en over en de maatschappelijke bestemming van het gezondheidscentrum ligt. De gereduceerde richtafstand van 10 meter is ook over een tweetal woonbestemmingen en de maatschappelijke bestemming gelegen.

Op basis van de regels van de bestemming Gemengd uit het bestemmingsplan Gemengd gebied is het toegestaan om binnen een bestaand bouwperceel maximaal één (bedrijfs)woning te realiseren. Onder een bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het vigerend bestemmingsplan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Dit betekent dat (planologisch) nu al de mogelijkheid bestaat een woning te realiseren waar de blokken D en H en het gezondheidscentrum zijn voorzien. Om deze reden leidt het bouwplan Gedempte Haven niet tot een aanscherping van de nu al vigerende rechten van de bestemming Gemengd.

Op aanleiding van het voorgaande is geïnventariseerd welke bedrijven er nu feitelijk aanwezig zijn. Uit die inventarisatie blijkt dat de gereduceerde richtafstanden van de aanwezige bedrijven niet over de nieuwe woonbestemmingen en maatschappelijke bestemming ligt. Waardoor dit niet leidt tot belemmeringen.

Bedrijvigheid bedrijventerrein Haven

Ten noorden van de Rijksweg A59 is het gezoneerde Bedrijventerrein Haven aanwezig. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Haven' zijn op dit terrein bedrijven toegestaan tot een maximale milieucategorie 5.3. De gereduceerde richtafstand behorende bij deze milieucategorie is 700 meter. De maximaal planologische situatie is beoordeeld. Daaruit blijkt dat deze niet leidt tot een onaanvaardbare situatie ter plaatse van het plangebied. Daarnaast leidt de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied niet tot een aanvullende beperking voor de maximaal planologische mogelijkheden voor het bedrijventerrein Haven voor de ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

Uit onderzoek naar de feitelijk aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein Haven blijkt dat nieuwe woningen binnen het plangebied zijn gelegen binnen de richtafstanden (omgevingstype gemengd gebied) van twee bedrijven. Dit betreft een laad-, los- en opslagbedrijf voor binnenvaart op het adres Emmikhovensestraat 4 en de veevoerfabriek op het adres Zomerdijksestoep 2.

Voor het bedrijf op het adres Emmikhovensestraat 4 is geconcludeerd dat het aspect geluid maatgevend is. Op basis van het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat door de laad-, los en opslagactiviteiten de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) niet worden overschreden. Daardoor levert dit bedrijf geen belemmeringen op voor het bouwplan Gedempte Haven en is aangetoond dat het realiseren van het bouwplan aanvaardbaar is.

Voor de veevoerfabriek op het adres Zomerdijksestoep 2 is geconcludeerd dat de aspecten geur en geluid maatgevend zijn. Ook voor de veevoerfabriek zijn ter plaatse van het bouwplan

geluidbelastingen berekend door de activiteiten van het bedrijf die lager zijn dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting en zodoende vanuit akoestisch oogpunt het aanvaardbaar is om het bouwplan toe te staan.

Voor het in voorbereiding zijnde gemeentelijk geurbeleid is door de gemeente Waalwijk geconcludeerd dat de veevoerfabriek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden uit de milieuvergunning omtrent het aspect geur. Daarnaast zijn in de huidige situatie rondom de veevoerfabriek nu al geurgevoelige objecten aanwezig. Om deze reden wordt ter plaatse van het plangebied Gempte Haven het aspect geurhinder als aanvaardbaar geacht. Zodoende is ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit het aspect geurhinder en levert dit geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan.

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

6.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Doorwerking plangebied

Er is door Stantec een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 6.1: Nummering bouwblokken

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wet geluidhinder) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor: de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de volgende wegen: rijksweg A59, Taxandriaweg, Zomerdijksestoep / Tempelierstraat, Emmikhovensestraat, Heulweg en Altenaweg).

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het wegverkeer op Emmikhovensestraat en de Heulstraat de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de Rijksweg A59, Taxandriaweg, Zomerdijksestoep/Tempelierstraat en de Altenaweg wordt de maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 53 dB en 63 dB wel overschreden. In het akoestisch onderzoek is aangegeven op welke gebouwen en welke bouwlagen een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaatsvindt. Ter plaatse van de overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde dient de gevel als een zogenoemde 'dove gevel' te worden uitgevoerd.

Indirecte hinder ontsluiting Taxandriahof

De Taxandriahof aan de westzijde van de woningen is nu een doodlopende straat en wordt doorgetrokken richting het plangebied (zie ook paragraaf 3.3). Aan de westzijde van dit deel van de Taxandriahof worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen aan de Taxandriahof 1 t/m 17 zijn met hun achterzijde/bergingen gelegen aan nieuwe ontsluiting van het plangebied via de Taxandriahof. Om te beoordelen of er ter plaatse van de woningen aan de Taxandriahof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een berekening uitgevoerd middels Standaardrekenmethode 1. Het uitgangspunt is dat op de Taxandriahof in totaal 317 mvt/etm aanwezig is. Dit aantal is als volgt bepaald:

- 252 mvt/etm a.g.v. bouwplan Gedempte Haven⁷;
- 65 mvt/etm a.g.v. 9 rijwoningen (Taxandriahof 1 t/m 17 oneven) met een verkeersaantrekkende werking van maximaal 7,2 mvt/etm/woning.

Verder is aangenomen dat het verkeer bestaat uit lichte voertuigen. Qua verdeling over de dag-, avond- en nachtperiode is hetzelfde aangehouden als aanwezig om de Taxandriaweg, te weten:

- 6,67% voor een daguur,
- 3,75% voor een avonduur
- 0,63% voor een nachtuur.

Op basis van deze gegevens blijkt uit de berekeningen dat een geluidbelasting L_{den} op de achtergevel van de woningen Taxandriahof 1 t/m 17 is te verwachten van (afgerond) 47 dB. Op deze geluidbelasting is de aftrek artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB niet toegepast. Bij de

⁷ Verkeersintensiteit, zoals opgenomen in diverse onderzoeken o.a. het Akoestisch onderzoek van Stantac

berekening is rekening gehouden met eventuele reflecties van de nieuwbouw, maar de afscherpende werking van de schuurtjes is niet meegenomen. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Rondom een industrieterrein waar 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn (zoals omschreven in artikel 40 Wet geluidhinder), zijn geluidszones bepaald. Het plangebied is gelegen in de zone van het industrieterrein 'Bedrijventerrein Haven'.



Figuur 6.2: Ligging plangebied en zone Bedrijventerrein Haven, bron Akoestisch onderzoek, Stantec

Een onderzoek naar de mogelijke geluidhinder afkomstig van dat bedrijventerrein is daarom noodzakelijk. In figuur 6.2 is de onderzoekszone van rond het 'Bedrijventerrein Haven' opgenomen, waarbij de globale ligging van het plangebied Gedempte Haven in het groen is aangegeven. Deze afbeelding is afkomstig uit het akoestisch onderzoek van DGMR 'Bedrijventerrein Haven, gemeente Waalwijk - zonebeheersplan' van 22 april 2013. De berekeningen naar industrielawaai laten zien dat bij verschillende bouwblokken de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) wordt overschreden. In het akoestisch onderzoek is aangegeven op welke gebouwen en welke bouwlagen de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) wordt overschreden en waar een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaatsvindt. Ter plaatse van de overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde dient de gevel als een zogenoemde 'dove gevel' te worden uitgevoerd.

Hogere waarden

Het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet mogelijk of niet voldoende doeltreffend, waardoor hogere waarden dienen te worden vastgesteld. In tabel 6.2 is een overzicht gegeven van het aantal vast te stellen hogere waarden, waarbij rekening is gehouden met de toe te passen 'dove gevels' in het geval de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden vanwege

wegverkeerslawaai of industrielawaai. Voor dergelijke gevels is het toepassen van een hogere waarde niet mogelijk. Als ontheffingscriterium is het vervangen van bestaande bebouwing van toepassing. De nieuwe appartementen worden gerealiseerd op de locatie van het voormalige bedrijfsbebouwing. Daarnaast kan een doelmatige akoestische afscherming worden aangevoerd als ontheffingscriterium voor de appartementen in bouwblok B, evenwijdig aan de Taxandriaweg.

Bouwblokken	Rijksweg A59	Taxandriaweg	Zomerdijksestoep/ Tempelierstraat	Altenaweg	Bedrijventerrein Haven
Blok A *	53 dB 13 appartementen	58 dB: 9 appartementen	49 dB: 5 appartementen	-	54 dB(A): 6 appartementen
Blok B *	53 dB: 11 appartementen	61 dB: 8 appartementen	-	-	52 dB(A): 7 appartementen
Blok C	53 dB: 6 appartementen	52 dB: 11 appartementen	-	-	51 dB: 3 appartementen
Blok D	-	-	-	-	-
Blok E	53 dB: 6 appartementen	-	-	-	-
Blok F *	53 dB: 10 appartementen	53 dB: 15 appartementen	-	-	51 dB(A): 6 appartementen
Blok G	49 dB: 3 appartementen	-	-	-	-
Blok H	50 dB: 3 appartementen	-	-	-	52 dB(A): 4 appartement
Gezondheidscentrum	-	50 dB: 1 stuk	52 dB: 1 stuk	-	-

Tabel 6.2: Voorstel vast te stellen hogere waarden

* Hierbij is rekening gehouden dat een 'dove gevel' buiten toetsing grenswaarde Wgh valt

Op basis van de opsomming in tabel 6.2 dient voor het totale bouwplan 128 hogere waarden te worden vastgesteld, onderverdeeld in 56 hogere waarden voor de Rijksweg A59, 44 hogere waarden voor de Taxandriaweg, 6 hogere waarden voor de Zomerdijksestoep/Tempelierstraat en 26 hoger waarden voor het Bedrijventerrein Haven. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te leggen. De hogere waarden worden door het college van Waalwijk vastgesteld.

Nadere voorwaarden gemeentelijk hogere waarde beleid

In het gemeentelijk hogere waarde beleid van de gemeente Waalwijk is aangegeven dat alle appartementen in beginsel dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte (als geluidluw wordt aangemerkt een zijde waar de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden). Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat voor de bouwblokken C en E op het noordelijke gedeelte van de 5^e bouwlaag niet alleen de noordzijde maar ook op oost- of westzijde een overschrijding ondervinden van de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor de beide bouwblokken zijn op de 5^e bouwlaag penthouses voorzien die noord-zuid georiënteerd

zijn. Daarmee beschikken de penthouses over een geluidluwe gevel aan de zuidzijde. Geadviseerd wordt om aan de zuidzijde minimaal één verblijfsruimte te situeren waaraan ook een buitenruimte wordt gesitueerd. In dat geval wordt voldaan aan de voorwaarden over het beschikken van een geluidluwe gevel/buitenruimte.

Het merendeel van de appartementen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Daar waar appartementen in beginsel niet aan deze voorwaarden voldoen is het met bouwkundige maatregelen een geluidluwe gevel en buitenruimte te creëren. Dit kan bijvoorbeeld door de buitenruimte afsluitbaar uit te voeren of de buitenruimte te voorzien van een gesloten balustrade. In de verdere architectonische uitwerking dient rekening gehouden te worden dat alle appartementen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat alleen de appartementen in de toren van bouwblok B op de 6^e bouwlaag niet beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte (toetspunt B-19 en B-20, hoogte 16,5 meter). Uit de nadere berekening blijkt dat een geluidluwe gevel en buitenruimte kan worden gecreëerd. Daarvoor dient de balustrade aan de zuidzijde akoestisch gesloten te worden uitgevoerd tot 1,25 meter boven vloerpeil en de zijkanten verdiepingshoog akoestisch gesloten moeten worden uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat met bouwkundige maatregelen het mogelijk is dat alle appartementen in bouwblok B beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Streven één dove gevel per appartement

Het uitgangspunt van het gemeentelijk hogere waarde beleid is geen dove gevels toe te passen. Indien dit toch nodig is dan wordt er naar gestreefd per appartement maximaal één dove gevel per appartement toe te passen. Gelet op de berekende geluidbelastingen op de zijden van de bouwblokken A, B en F is op de hoekappartementen niet mogelijk. Er wordt in dit bestemmingsplan afgeweken van dit streven en ter plaatse van de hoekappartementen worden maximaal twee dove gevels toegestaan. Dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Op basis van de volgende argumenten is het verantwoord voor de hoekappartementen twee dove gevels toe te staan:

- de tussenappartementen in de bouwblokken A, B en F hebben ook één zijde (de zuidzijde) waar te openen delen kunnen worden geplaatst.
- de woning scheidende tussenmuren bij de tussenappartementen zijn als een soort van dove gevel te beschouwen.
- aangetoond is dat alle appartementen in de bouwblokken A, B en F beschikken over een geluidluwe zijde en buitenruimte. Het betreft de zuidzijde voor de bouwblokken A en B en de westzijde van bouwblok F.

Zodoende wordt gesteld dat alle appartementen voldoen aan de nadere voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waarde beleid.

Cumulatie wegverkeerslawaai en industriellawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting berekend, welke varieert van 25 dB tot maximaal 72 dB. De daarbij behorende Milieukwaliteitsmaat L_{den} ligt tussen de classificatie 'goed' en 'zeer slecht'. Alle appartementen met een classificatie 'zeer slecht' beschikken over een zijde die als geluidluw is aan te merken. Aan de geluidluwe zijde is ook de buitenruimte voorzien. In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteris-

tieke geluidwering van de gevels zodat een binnenniveau wordt gegarandeerd (33 dB voor wegverkeerslawaai en 35 dB(A) voor industrielawaai). Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal in een nader onderzoek worden aangetoond dat het binnenniveau zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 wordt gegarandeerd.

Karakteristieke geluidwering gevels

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt middels een nader akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen aangetoond of het vereiste binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai of 35 dB(A) vanwege industrielawaai wordt gegarandeerd. In dat geval is sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in de appartementen en het gezondheidscentrum.

6.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieu-beheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

In Regeling NIBM zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren. Het voorgenomen plan (woningen in combinatie met horeca en detailhandel) past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Er is door Stantec een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor kleine ontwikkelingen is een rekentool ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van

een NIBM bijdrage. In deze tool wordt de toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald aan de hand van de verkeerstoename van het voorgenomen plan.

Verkeersgeneratie voorgenomen ontwikkeling

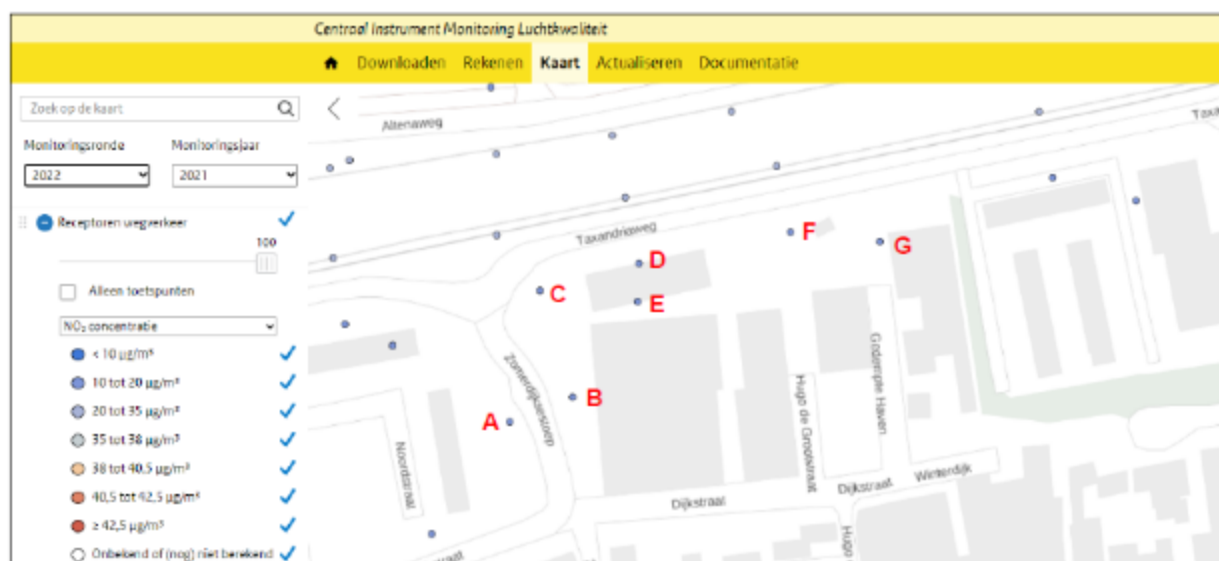
Door BonoTraffics is voor het plan de verkeersgeneratie (voor een gemiddelde werkdag) bepaald aan de hand van kentallen uit de CROW-publicatie 381, zie paragraaf 5.1. Voor het onderzoek naar luchtkwaliteit dient de verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) te worden bepaald. De verkeersgeneratie voor een weekdag bedraagt 1.263 mvt/etm. Dit extra verkeer verdeeld zich over de omliggende wegenstructuur. Tevens is aangenomen dat van de totale verkeersgeneratie 1,5 % bestaat uit vrachtverkeer.

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1263
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,87
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
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 6.3: Rekenresultaten NIBM-rekentool (versie 2022), Bron Stantec

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal met 0,87 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,20 µg/m³. De beide toenames zijn lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan en toetsing aan de grenswaarden niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn onder andere de Rijksweg A59, de Taxandriaweg en de Zomerdijksestoep opgenomen. In de volgende figuur zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties voor het peiljaar 2020 zijn afkomstig uit de NSL-monitoring-stool 2020.



Figuur 6.4: Overzicht receptorpunten rondom plan (CIML, monitoringsronde 2022), Bron: Stantec

Uit figuur 6.4 blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$ respectievelijk maximaal $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 , PM_{10} (beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en $\text{PM}_{2.5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen 300 meter vanaf de rand van de Rijksweg A59. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van appartementen, horeca, kantoorruimten en een gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum is een centrum waarin een huisarts, een tandarts, een fysiopraktijk e.d. zich vestigen. Dit centrum is niet bedoeld voor het vestigen van een gevoelige bestemming zoals aangegeven in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Dit geldt ook van de toegestane aan huis gebonden bedrijven/beroepen. Geconcludeerd wordt dat het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen belemmering oplevert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Het onderdeel 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

6.6 Bodemkwaliteit

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is voor de onderhavige ontwikkeling

een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Van de locatie is bekend dat hier sprake is van een aantal gevallen van bodemverontreiniging. Dit betreft in hoofdzaak een verontreiniging met VOC's als gevolg van het voormalige gebruik van ontvettingsmiddelen door Isco (metaalbewerkingsbedrijf), een drietal olieverontreinigingen als gevolg van de opslag van olie- en benzineproduct en een ophoog laag/demping met onder meer havenslib. Tussen 1991 en 2009 zijn op de locatie diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In het document 'Bodemvisie Ontwikkelingsgebied Gedempte Haven', tevens actualiserend bodemonderzoek (Oranjewoud d.d. 11 april 2013) is de situatie op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast is een aantal bodemonderzoeken bekend voor de grondwatersituatie.

Voorafgaand aan of tijdens de ontwikkeling worden enkele gevallen van bodemverontreiniging deels gesaneerd. Hiermee wordt het terrein geschikt gemaakt voor de beoogde functies en wordt mogelijke blootstelling aan verontreiniging in de toekomstige situatie uitgesloten. Op het moment dat de plannen voor ontwikkeling van de locatie definitief zijn, zal er een plan voor bodemsanering worden opgesteld, conform artikel 28 van de Wet bodembescherming. In het plan wordt beschreven hoe het terrein geschikt wordt gemaakt voor de ontwikkeling. Op grond van het saneringsplan worden tevens de saneringskosten geraamd. De saneringskosten worden in de grondexploitatie verwerkt. Op basis van de beschikbare gegevens is de haalbaarheid van het plan realistisch en past dit binnen de exploitatie.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde

waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.
--

Deze beleidsvisie Externe Veiligheid 2017 biedt een toetsingskader voor gemeentelijke besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen in relatie tot de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Het creëren van afstand tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten is daarbij een belangrijk instrument. De aanwezigheid van risico's vanwege bedrijven en transportroutes en de nabijheid van (grote groepen) burgers in gebouwen en verblijfsgebieden rondom die risicobronnen wordt in hoofdzaak bepaald door wat er in de ruimtelijke plannen is vastgelegd. Het plangebied ligt in het gebiedstype gemengd gebied. Onder een gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging (direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals kleine bedrijven, horeca etc.). De acceptatie voor risico's in dit gebied is vergelijkbaar met woonwijken.

Voor een gemengd gebied geldt het volgende:

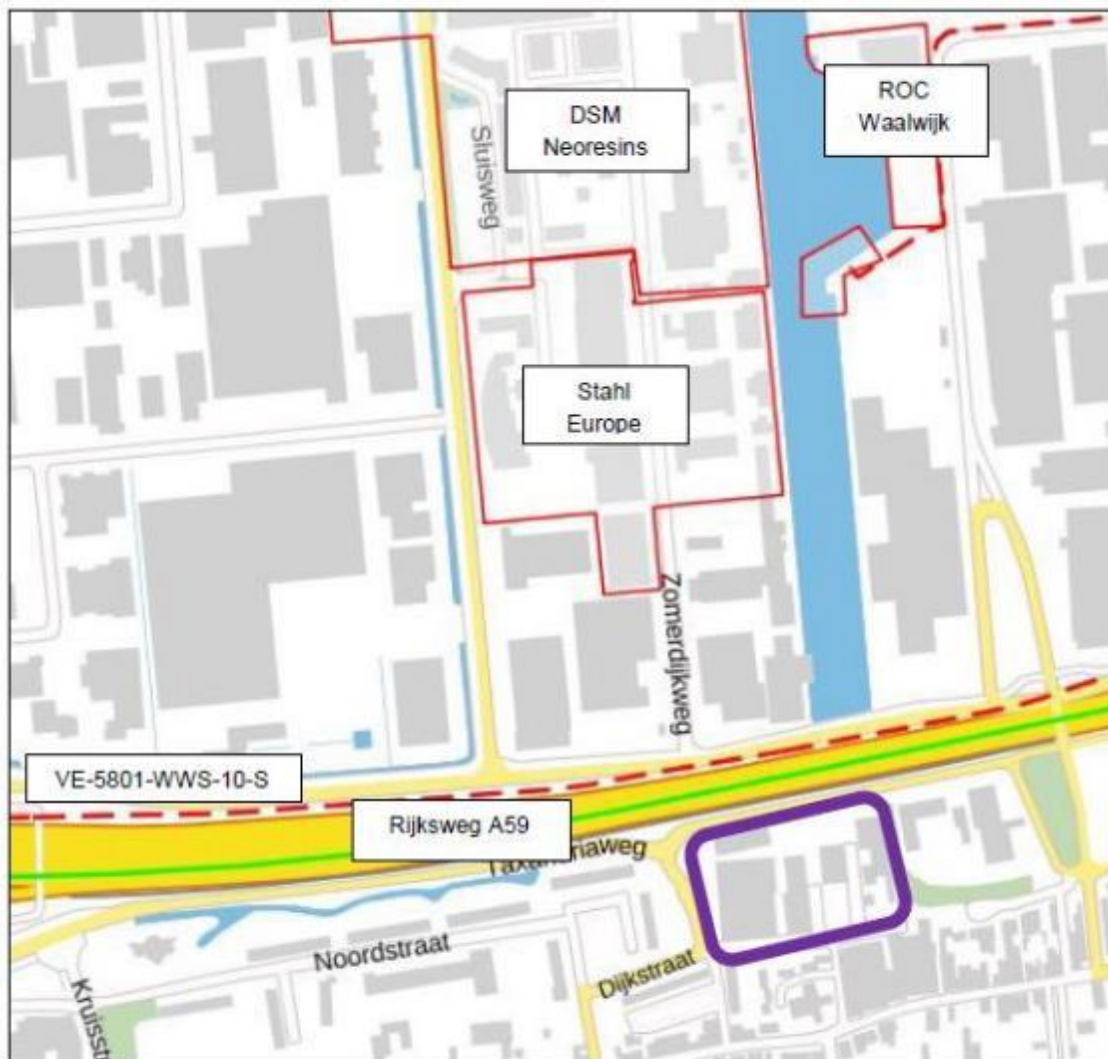
- Het vergroten van een PR 10^{-6} contour is niet toegestaan.
- Binnen dit gebied is de oriëntatiewaarde richtinggevend. Overschrijding van de oriëntatiewaarde is mogelijk, indien sprake is van zwaarwegende belangen.
- De realisatie van bijzonder kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits gewichtige redenen en voldoende onderbouwd.
- Het oprichten van nieuwe risicovolle inrichtingen is niet toegestaan.

In het plan worden naast woningen ook horeca, kantoorruiten en een gezondheidscentrum gerealiseerd. Het gezondheidscentrum is een centrum waarin een huisarts, een tandarts, een fysiotherapeut e.d. zich kunnen vestigen. In het centrum is het niet toegestaan om daarin opvang van minder zelfredzame personen (kinderen en ouderen) te realiseren. Het gezondheidscentrum is vanwege het voorgenomen gebruik ervan niet als een bijzonder kwetsbaar object aan te merken. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan is aan te merken als een ontwikkeling met de realisatie van kwetsbare objecten. De realisatie van bijzonder kwetsbare objecten zijn in het bestemmingsplan uitgesloten. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan en worden ook bestaande plaatsgebonden 10^{-6} contouren niet vergroot. Het plan is in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

Doorwerking plangebied

Er is door Stantec een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De meest van belang zijnde risicobronnen zijn de Rijksweg A59, de gasleiding VE-5801-WWS-10-S en de inrichtingen Stahl Europe, Regionaal overslagcentrum Waalwijk (ROC Waalwijk) en DSM Neoresins. In figuur 6.5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven, waarop de risicobronnen zijn aangegeven, waarbij de globale ligging van het bouwplan Gedempte Haven in het paars indicatief is omrand.



Figuur 6.5: Risicokaart omgeving plangebied (Bron: rapport Stantec)

Gasleiding VE-5801-WWS-10-S

Deze gasleiding is in het beheer bij Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V. en het betreft een aardgasleiding (NEN 3650) met een werkdruk van 0,42 bar en een diameter van 10,75 inch. In de EV-signaleringskaart zijn voor deze leiding zowel de PR 10^{-6} contour, de 100% en de 1% letaliteitscontouren aangegeven. In opdracht van de gemeente Waalwijk is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant ter voorbereiding op de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid een QRA uitgevoerd voor de gasleiding VE-5801-WWS-10-S (d.d. maart 2017). Uit die

berekeningen blijkt dat het groepsrisico voor deze gasleiding $0,0011 \times$ de oriëntatiewaarde bedraagt. De hoogte van het groepsrisico wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezige populatie binnen de 100% letaliteitscontour. Het plangebied ligt hier net buiten, waardoor de invloed op de hoogte van het groepsrisico als niet significant wordt beschouwd. Het uitvoeren van een QRA voor deze leiding wordt dan ook niet nodig geacht. Evenwel wordt in de verantwoording van het groepsrisico wel aandacht besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Inrichtingen

De inrichtingen Stahl Europe, ROC en DSM Neoresins zijn gelegen op het bedrijventerrein Haven op een afstand van respectievelijk circa 265 meter, 440 meter en 500 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichtingen is ruim over het plangebied gelegen. In 2015 is door Bilfinger een QRA voor de inrichting Stahl Europe uitgevoerd. Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico niet hoger is dan de oriëntatiewaarde.

Voor de inrichting DSM Neoresins is in het verleden een QRA uitgevoerd. Uit die QRA blijkt dat het groepsrisico ruimschoots lager is dan de oriëntatiewaarde. Voor de inrichting ROC Waalwijk is in het verleden een QRA uitgevoerd. Uit die QRA blijkt dat het groepsrisico ruimschoots lager is dan de oriëntatiewaarde. Gelet op het voorgaande in relatie tot de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling een significante bijdrage heeft op het groepsrisico voor de verschillende inrichtingen. Een QRA naar de hoogte en toename van het groepsrisico van deze inrichtingen wordt dan ook niet nodig geacht.

Het plangebied is op ongeveer 30 meter vanuit het hart van de Rijksweg A59 gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daardoor speelt het aspect externe veiligheid een rol bij de bestemmingsplanprocedure. Uit de risicoberekeningen blijkt dat in zowel de autonome als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De hoogte van het groepsrisico langs de Rijksweg A59 neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling toe $0,06 \times$ de oriëntatiewaarde tot maximaal $0,552 \times$ de oriëntatiewaarde. De maatgevende kilometer van het groepsrisico verschuift meer richting het plangebied, maar het hoogste groepsrisico blijft ter hoogte van het gemeentehuis. In de verantwoording van het groepsrisico wordt ook ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voor de mogelijke scenario's. Het voorgenomen plan betreft geen functies die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen, waardoor bij een eventuele dreigende situatie alle aanwezigen over het algemeen zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. Via de Zomerstoepsedijk en de Leefdaelhof is het plangebied in zuidelijke richting te ontvluchten, waardoor deze wegen als goede vluchtroutes van de Rijksweg A59 af zijn te beschouwen. De Veiligheidsregio Midden- en West Brabant is gevraagd een advies uit te brengen.

Verantwoording groepsrisico

Naast het groepsrisico dient ook een motivering naar de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voor de verschillende rampenscenario's te worden opgesteld.

Mogelijke rampenscenario's

Over de Rijksweg A59 worden zowel brandbare als toxische stoffen vervoerd. Hierna zijn de rampenscenario voor beide stoffen beschreven. Ook het maatgevende scenario voor de gasleiding VE- 5801-WWS-10-S, een fakkelbrand, is beschreven.

Brandbaar scenario

Het maatgevende scenario voor brandbare stoffen is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf.

Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen.

Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagen bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tankwagen.

Toxisch scenario

Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tankwagen met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Fakkelbrand

Door een beschadiging van een gasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gasen vrijkomen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. In het voorgenomen plan worden woningen, horeca, bedrijfsverzamelgebouw en een gezondheidscentrum voorzien. Bij een gezondheidscentrum wordt gedacht aan een huisartsenpost, een fysiotherapeut enz. Hierin is het overnachten van minder zelfredzame personen, zoals kinderen en ouderen niet aan de orde. Eventuele aanwezigheid van kinderen en ouderen gaat samen met een zelfredzame persoon. Om deze reden worden in het plangebied geen functies gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

BLEVE

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Wanneer een incident optreedt op de Rijksweg A59 is het beste advies om te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna verdient het aanbeveling om te vluchten in verband met secundaire branden. Binnen ongeveer 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) bij het maximale beschreven scenario onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de beste optie om te overleven bij een incident met brandbare stoffen op de Rijksweg A59. De Zomerstoepsedijk en de Leefdaelhof zijn wegen die haaks op de Rijksweg A59 zijn gelegen. Via deze wegen is het plangebied dan ook goed in zuidelijk richting te ontvluchten.

Toxisch scenario

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de Rijksweg A59 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). In het geval in de gevel ventilatievoorzieningen worden geplaatst ten behoeve van de toevoer van verse lucht, heeft het de aanbeveling deze voorzieningen afsluitbaar en/of zelfregelend uit te voeren. Is schuilen niet mogelijk, dan kan ervoor worden gekozen om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevluht te worden haaks op de wolk. Zoals eerder aangegeven zijn de Zomerstoepsedijk en de Leefdaelhof in zuidelijke richting geschikte vluchtroutes omdat deze wegen haaks op de Rijksweg A59 zijn gelegen.

Maatregelen die de zelfredzaamheid vergroten, zijn:

- De nieuwe bebouwing uitrusten met een drukbestendige gevel;
- Het glasoppervlak aan de zijde van de risicobron te beperken;
- Het gebruik van brandwerende materialen;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen.

Daarnaast is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan door het in werking stellen van een Waarschuwing- en Alarmering Systeem als onderdeel van de algemene rampenbestrijding. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

Fakkelbrand

Aanwezige personen zijn na het ontstaan van een fakkelbrand op zichzelf en anderen aangevoelen. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk, zoals:

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Tussen de gasleiding VE-5801-WWS-10-S en de ontwikkellocatie is een geluidscherm van ongeveer 6 meter hoog langs de Rijksweg A59 (net ten noorden van de ontwikkellocatie) aanwezig.
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnengaan een goed handelingsperspectief.
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

Bestrijdbaarheid

BLEVE

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tankwagen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;

- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is. Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

Toxisch scenario

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Fakkelbrand

Mocht er zich een calamiteit voordoen, dan is het van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus voor de hulpdiensten geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

Advies Veiligheidsregio

Er is op 11 juli 2022 een adviesverzoek ingediend bij de Veiligheidsregio. Voor het bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van het standaardadvies (met name aandacht voor ventilatie en vluchtrichting). Geadviseerd wordt in de bestemmingsplanregels op te nemen dat binnen de bestemming maatschappelijk de volgende subcategorieën zijn uitgesloten:

- aan bed gebonden zorg;
- overnachting door patiënten;
- zorgcentrum voor ouderen;
- kinderdagverblijf.

Het advies is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

6.8 M.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 171 woningen, horeca een bedrijfsverzamelgebouw en een gezondheidscentrum in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.- (beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure noodzakelijk is, hangt af van het feit of een activiteit is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. (artikel 7.2a Wet milieubeheer).

De ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen).” Het aantal woningen dat zal worden ontwikkeld ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het bevoegd gezag aan de hand van een aanmeldingsnotitie heeft beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Gelet op voorgaande en wanneer gekeken wordt naar de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan de drempelwaarden. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar ingeval van dit plan is deze invloed niet zodanig groot dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan zijn, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plangebied, dusdanig beperkt van aard en omvang dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Omdat is gekozen voor een relatief flexibel bestemmingsplan, is bij het opstellen van de regels en verbeelding voor het woongebied maatwerk geleverd. Waar mogelijk is qua systematiek en inhoud aangesloten op het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' en de in voorbereiding zijnde herziening daarvan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

7.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteleren:

Begrippen

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Enkele begrippen zijn opgenomen conform wettelijke standaarden, waaronder de SVBP2012.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier bijvoorbeeld afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over de toepassing van dergelijke regels in het plan.

7.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Hoofd- en dubbelbestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen bestaan.

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden opgenomen. Daarbij kan een specificering van het toegestane gebruik aan de orde zijn of een beschrijving van het gebruik dat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt aange-merkt.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Wijzigingsbevoegdheid

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

7.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze bepaling is wettelijk verplicht.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de in het plangebied opgenomen gebiedsaanduidingen. Gebiedsaanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen aanvullende regels stellen ten opzichte van de onderliggende bestemming(en). In het plan zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen: vrijwaringszone – weg in verband met de nabijgelegen snelweg A59 en geluidzone – industrie vanwege de ligging in een geluidgezoneerd industrieterrein. Deze regels stellen beperkingen aan het bebouwen van de gronden en het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Deze is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren Waalwijk' en waarborgt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een wijziging van het gebruik van gronden en/of bebouwing voldoende parkeerruimte beschikbaar is.

7.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel is het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik opgenomen.

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgericht, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

7.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Gemengd

Het bedrijfsverzamelgebouw aan de noordwestkant van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, pleinen en verblijfsgebied, paden en bijbehorende functies zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groen e.d.

Er is een bouwvlak opgenomen die volledig mogen worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, hier mag de bestaande bouwhoogte met maximaal 8 meter worden verhoogd. Verder zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor ondergronds bouwen opgenomen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden aan de zuidoostkant van het plangebied zijn bestemd voor lichte horeca op de begane grond, pleinen en verblijfsgebied en paden, alsmede voor bijbehorende functies, zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten en groen. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Hiervoor is de functieaanduiding 'wonen' op de verbeelding opgenomen. Er geldt een maximum aantal van 171 woningen binnen het plangebied, verdeeld over deze bestemming en de bestemming 'Wonen'.

Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Verder zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor ondergronds bouwen opgenomen.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde gezondheidscentrum, in de te handhaven bebouwing aan de zuidwestkant van het plangebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor een gezondheidscentrum (nadere definitie hiervan is opgenomen in de begrippen). Verder zijn ook binnen deze bestemming pleinen en verblijfsgebieden, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groen e.d. toegestaan.

Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. De bouwhoogte is maximaal de bestaande bouwhoogte. Verder zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor ondergronds bouwen opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied rondom de beoogde gebouwen is geheel bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden blijven c.q. worden openbaar gebied met toegangswegen tot het te ontwikkelen gebied richting de omliggende wegen, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, groen, water, etc. Er is bewust gekozen voor een flexibele bestemming, die het mogelijk maakt de inrichting van het openbaar gebied nader uit te werken en in de toekomst bijvoorbeeld extra groen of water toe te voegen. Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- woonstraten en pleinen;
- voet- en rijwielpaden;

- parkeervoorzieningen, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage met bijbehorende in-/uitritten is toegestaan;
- groenvoorzieningen, met dien verstande dat minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak uit groenvoorzieningen moet bestaan en minimaal 5% uit restgroen (groen in combinatie met andere functies), een en ander conform de Groenbeleidsvisie;
- speelvoorzieningen;
- terrassen ten dienste van de aangrenzende Horecabestemming, aansluitend op de betreffende bestemming;
- ondergeschikte en bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen. De parkeergarage is specifiek aangeduid en uitsluitend binnen deze aanduiding ('parkeergarage') toegestaan. De ontsluiting van de parkeergarage mag uitsluitend via het Taxandriahof plaatsvinden. Door middel van toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan een in-/uitrit aan de west- en/of de noordzijde binnen twee specifiek aangegeven zones onder voorwaarden worden toegestaan. Daarnaast is een specifieke regeling opgenomen voor de realisatie van een paviljoen ter plaatse van de specifiek aangegeven zone, alsmede voor de bestaande spanten aan de westkant van het plangebied.

Wonen

De beoogde woonblokken hebben allen de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen in gestapelde woningen, eventueel met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Binnen deze bestemming, in combinatie met de bestemming 'Horeca', zijn in totaal maximaal 171 woningen toegestaan. Er is geen maximum aantal per gebouw voorgescreven.

Daarnaast zijn onder meer groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, etc. toegestaan. De parkeergarage is specifiek aangeduid. De ontsluiting van de parkeergarage mag uitsluitend via het Taxandriahof plaatsvinden. Door middel van toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan een in-/uitrit aan de west- en/of de noordzijde binnen twee specifiek aangegeven zones onder voorwaarden worden toegestaan.

Voor de verschillende bestaande en nieuwe gebouwen in het plangebied zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Gebouwen moeten binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte in principe op de verbeelding aangegeven. Voor sommige bestaande gebouwen wordt de bestaande bouwhoogte gehandhaafd.

Verder zijn algemene regels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen, die in het gehele woongebied gelden. Een specifieke regeling is opgenomen voor de spanten van de bestaande bebouwing, die worden gehandhaafd als element in de openbare ruimte. Verder is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Daarin is ook de aanleg van een parkeergarage geregeld.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Waalwijk verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om het plan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

9. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De direct omwonenden (en andere belangstellenden) zijn middels diverse bijeenkomsten vanaf september 2020 t/m september 2021 nader geïnformeerd. Een verslag van de gehouden omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen.

Er is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop een ieder gedurende 6 weken een inspraak reactie heeft kunnen indienen. Er heeft een informatieavond plaatsgevonden op 12 juli 2022. Er is een inspraakreactie ontvangen van de bewoners van het Leefdaelhof. In de Nota inspraak en overleg is de reactie opgenomen. De Nota en inspraak en overleg is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

9.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is een vooroverlegreactie ontvangen van het Waterschap Brabantse Delta en van Rijkswaterstaat. Naar aanleiding van deze vooroverlegreacties is de toelichting aangevuld met een paragraaf over de compartimenteringskering en het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen. De Nota en inspraak en overleg is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

9.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen tegen het plan kenbaar maken. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

9.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

