

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan

“Jan de Rooystraat 12 te Waalwijk”

Vastgesteld





Te slopen bebouwing:
 bestaande loods (gedeeltelijk) : 199,6 m²
 bestaande schuur : 44,9 m²
 bestaand tuinhuis/bijgebouw : 30,3 m²
 Totaal te slopen gebouwen : 274,8 m²
 Totaal maximaal aanwezige bebouwing : 672,0 m² (100%)

Te slopen bebouwing
 Bebouwing waarvan verdieping te slopen

Bestaande situatie

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het plan bestaat om op het perceel Jan de Rooystraat 12 te Waalwijk een woning te bouwen. Tevens is het de bedoeling dat het op deze locatie aanwezige museum “Buitenlust” een passende, positieve bestemming krijgt. In combinatie met deze ontwikkeling wordt de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming veranderd in een woon- en maatschappelijke bestemming.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 6 februari 2019 medegedeeld dat het in beginsel en onder voorwaarden bereid is om via een herziening van het bestemmingsplan de bovenbeschreven ontwikkeling mogelijk te maken. De voorliggende herziening voorziet in één en ander.

1.2 Projectbeschrijving

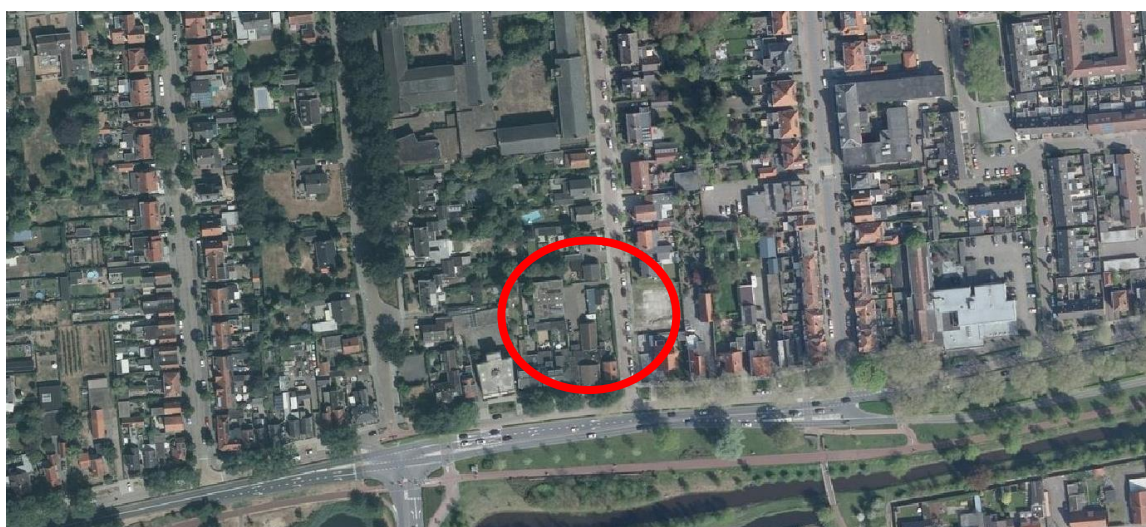
De locatie Jan de Rooystraat 12 is momenteel een bedrijfslocatie en er zijn derhalve diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Tevens bevindt zich op deze locatie een museum waar houtbewerkingsgereedschappen ten toon worden gesteld. Deze bedrijfslocatie is inmiddels gesaneerd en een deel van de daarop aanwezige bedrijfsgebouwen is gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe woning gebouwd, inclusief een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m2.

Het aanwezige museum met een oppervlakte van circa 113 m2 blijft op de locatie aanwezig en de locatie daarvan wordt door middel van voorliggende planherziening van een passende juridisch-planologische regeling voorzien.

Het project is weergegeven op de nevenstaande afbeeldingen op de voorgaande en volgende pagina.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie op het adres Jan de Rooystraat 12 te Waalwijk, kadastraal bekend gemeente Waalwijk sectie D, nummers nummer 3083, 3725 en 4037. De ligging van de locatie is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Ligging projectlocatie



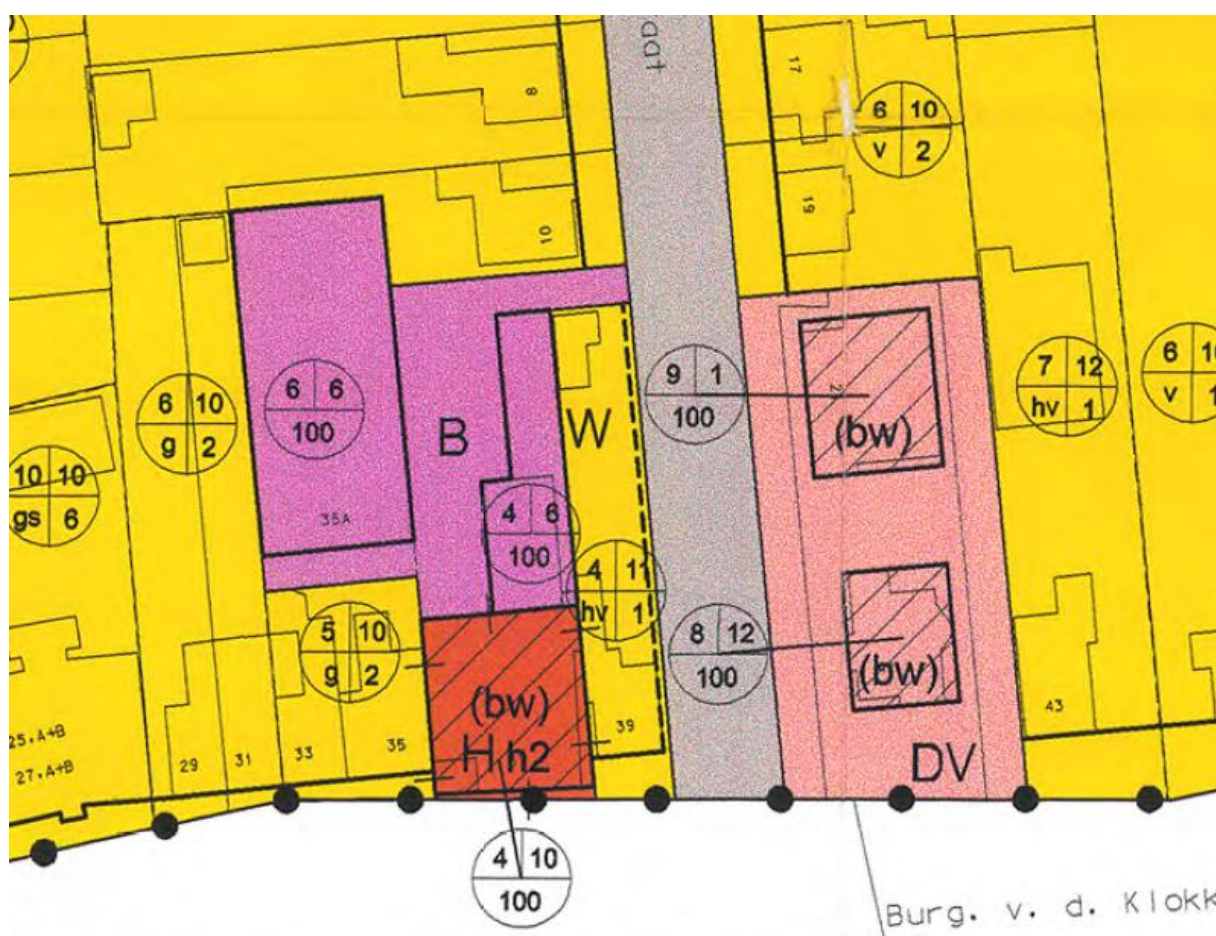
Nieuwe situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Waalwijk, ten noorden van de Burgemeester van der Klokkenlaan. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk woonbebouwing. Op alle aangrenzende percelen staan woningen.

1.4 Geldend en bestemmingsplan

De locatie Jan de Rooystraat 12 ligt in de Beheersverordening “Woonwijken (incl. kamerbewoning)”, zoals deze is vastgesteld op 4 juli 2019. Volgens deze beheersverordening heeft de locatie de bestemming “Wonen” en de bestemming “Bedrijven”. Een uitsnede van het bestemmingsplan is hieronder weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de geldende beheersverordening. De geplande woning wordt namelijk (deels) op de bedrijvenbestemming gerealiseerd. Daarnaast voorziet deze bedrijfsbestemming niet in de vestiging van museum.



Uitsnede beheersverordening

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de juridische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van de woning en het bestemmen van het museum is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de bouw van 1 woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook een functieverandering over een kleiner oppervlak dan 500 m² wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de bouw van 1 woning en een functieverandering van circa 113 m². Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie en verordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2018). Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

De herontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat 12 te Waalwijk past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatie specifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt volgens de verordening binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. De toelichting op de verordening zegt dat binnen het bestaand stedelijke gebied de gemeente in beginsel vrij is om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen.

Vanaf 24 mei 2019 heeft het ontwerp van de Interim omgevingsverordening 4 weken ter inzage gelegen. Provinciale Staten zullen naar verwachting de Interim omgevingsverordening in het najaar van 2019 vaststellen.

Omdat de interim-omgevingsverordening beleidsarm is, wordt op basis van de voorgaande analyse van de thans geldende verordening geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling eveneens niet in strijd is met de interim-verordening.

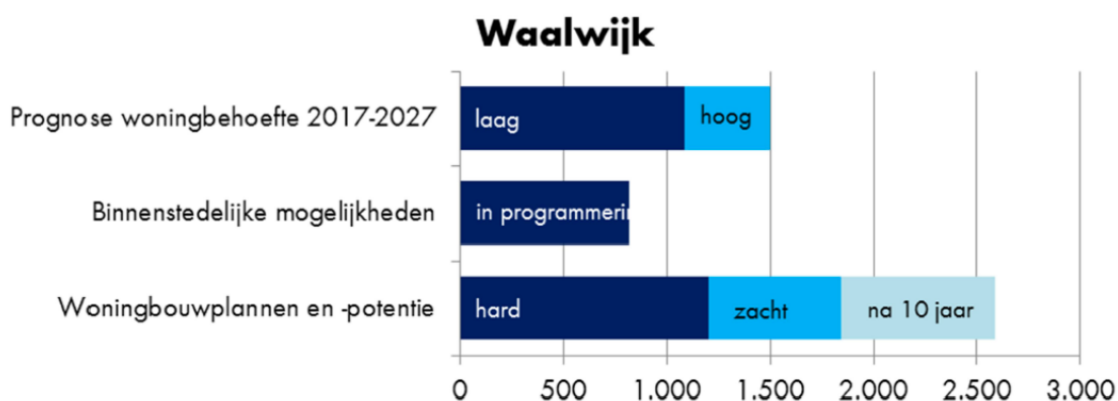
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd de geplande ontwikkeling op Jan de Rooystraat 12 niet in strijd is met provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

De regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant maken jaarlijks woningbouwafspraken. Van toepassing is de Regionale Agenda Wonen 2018 Hart van Brabant d.d. 28 november 2017.

In deze Regionale agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Voorts worden in de agenda de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven, zoals deze door de provincie met de regio is voorbereid. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning nader in te vullen. Verder bevat de agenda de actuele woonthema's die in 2018 op de agenda staan.

Voor Waalwijk gaat de regionale woonagenda uit van de volgende woon- en woningbouwopgave:



- 1) Woningbehoefte prognose 2017-2027: circa 1.085 – 1.500 woningen
- 2) Woningbouwrealisatie / toevoeging: circa 170 woningen per jaar
- 3) Woningprogrammering: totaal 2.590 woningen, waarvan hard: 1.240 woningen
- 4) Binnenstedelijke mogelijkheden: binnen programmering 820 woningen

De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet het perceel aan de Jan de Rooijstraat 12 van een directe bouwtitel voor één woning, waarmee een bescheiden bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van 1.500 woningen tot het jaar 2027. De beoogde ontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat past binnen de regionale afspraken over de woningbouwprogrammering.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Waalwijk 2025

Op 4 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Waalwijk de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het de ambitie van de gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt te zijn dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant. Voor de linten in het plangebied zijn de hierna volgende beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie van belang.

- **Ondergrond:** zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem en behoud van de EHS. Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk, behoud en versterking landschapswaarden.
- **Netwerken:** optimaliseren van bereikbaarheid over weg en water. Afstemming met het in ontwikkeling zijnde Mobiliteitsplan.
- **Wonen:** speerpunt is vraaggericht herstructureren volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. De structuurvisie is mede gebaseerd op de Woonvisie 2012-2019. Naast kleinstedelijk en dorps wonen zijn in de structuurvisie de oude bebouwingslinten specifiek benoemd voor 'gemengd wonen'. Deze beleidsnotitie vormt de uitwerking van het thema gemengd uit de structuurvisie.
- **Werken:** de basis wordt gevormd door de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen. Specifiek voor de linten geeft de structuurvisie als speerpunt aan dat de oude bebouwingslinten vanuit de historische gemengde functie geschikt zijn als kweekkasfunctie voor kleinschalige bedrijven (aan huis). De schaal, aard en omvang van een kleinschalig bedrijf (aan huis) dient wel steeds in de (woon)omgeving te passen.
- **Voorzieningen:** speerpunt is het voorzieningenaanbod vraaggericht versterken op basis van de duurzaamheidsladder en thematisering. Voor de linten betekent dit een passend voorzieningenniveau om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen. Met in ieder geval centrumontwikkeling van zowel Waalwijk, Sprang-Capelle als Waspik. De structuurvisie sluit verder aan bij de Detailhandelsvisie.
- **Duurzaamheid:** de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:
 - Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de 'duurzaamheidsladder lokaal toepassen op voorzieningen', zie onder.
 - Energie: voor de linten is vooral het stimuleren van een afname in energiegebruik van belang.
 - Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron. Zie volgende paragraaf.
 - Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.
 - Sociaal: geschikt wonen aanbieden voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte en aanpassingen in de woningvoorraad als gevolg van scheiden wonen - zorg. Gezondheid van het begin af aan expliciet meewegen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name als het gaat om geluid, luchtkwaliteit en groen.

De geplande ontwikkeling aan de Jan de Rooystraat 12 past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Waalwijk 2025.

Woonvisie 2010-2019

Op 2 juli 2009 heeft de gemeente Waalwijk de Woonvisie 2010-2019 vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis van het woningbouwbeleid in de gemeente en bevat de volgende kernpunten:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter); Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Dit is een uitwerking van de structuurvisie. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel;
- Voor iedereen een thuis bieden. Groepen die speciale aandacht vragen zijn:
 - Senioren en/of mensen met een zorgvraag: de juiste woningen en een passende woonomgeving.

- Lagere en middeninkomens, waarbij wordt gewerkt met een verbrede doelgroep. In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit. Andere groepen redden zich redelijk goed of er is separaat beleid voor.
- Wijken en kernen met een eigen karakter; de woonwensen zijn divers en er zijn in de bestaande wijken kansen om alternatieven te bieden naast landgoed Driessen. In Waspik en Sprang-Capelle is het eigen karakter en de eigen woningbehoefte leidend;
- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, leefbare buurten in een prettige woonomgeving en duurzaamheid.

De visie pleit voor het behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk, een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter. Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de kwaliteit van de woonomgeving. Waalwijk ziet groei als een middel om aan de woonbehoefte te voldoen, niet als doel.

Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Dit probeert de gemeente te bereiken door de bouw van voldoende huur- en koopwoningen voor lagere en middeninkomens te stimuleren. Ook starters op de koopmarkt hebben hier profijt van.

Als het gaat om nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Door de verhuizing van bedrijven, scholen of andere functies komen er diverse binnenstedelijke locaties vrij. Dat laatste geldt ook voor de locatie aan de Jan de Rooijstraat 12 te Waalwijk. Het betreffende bedrijf is gestaakt en de bebouwing wordt gesloopt. Dat betekent dat deze locatie, welke is gelegen in een omgeving met woningbouw, zich ertoe leent om te worden bebouwd ('verdicht') met een nieuwe woning. De voorliggende ontwikkeling sluit daarom aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

3. Randvoorwaarden

3.1 Geluid

Van Kooten Akoestisch Advies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van de woning aan de Jan de Rooystraat 12 in Waalwijk. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 20 september 2019, met projectnummer 1930.R01. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het genoemde rapport is de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woning Jan de Rooystraat 12 in Waalwijk berekend en getoetst. De geluidsbelasting vanwege de Burgemeester van der Klokkenlaan en de Bachlaan zijn elk lager dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB). De geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen is eveneens lager dan 48 dB en is daarmee zonder meer aanvaardbaar.

De geluidbelasting vanwege elk van de wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en van cumulatie is dan ook geen sprake. Daarmee is de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woning zonder meer aanvaardbaar. Omdat het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde is, is ook toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente Waalwijk niet nodig.

Gelet op het voorgaande vormt het verkeerslawaaai geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woning aan de Jan de Rooystraat 12 in Waalwijk.

3.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling is met toepassing van de NIBM-rekentool inzichtelijk gemaakt wat de bijdrage van de ontwikkeling is aan de luchtkwaliteit. Bij deze berekening is uitgegaan van de worst-case situatie:

- Woningen: 8 verkeersbewegingen per dag
- Museum: 24 verkeersbewegingen per dag (1 groep met 12 personen welke allen afzonderlijk met de auto van en naar de locatie gaan)

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Uit de bovenstaande berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie. Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Op basis van de risicokaart kan worden vastgesteld of er in de omgeving van het plangebied sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling binnen het invloedsgebied van het bedrijf Stahl Europe B.V. ligt. Tevens ligt de locatie in de nabijheid van de hogedruk aardgasleiding (Z-517-12), ten zuiden van de planlocatie. Daarmee ligt de projectlocatie mogelijk voor een klein deel in het invloedsgebied van deze gasleiding. Derhalve dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebieden is door de Brandweer Midden- en West-Brabant een standaard advies externe veiligheid opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op een ontwikkeling met zeer kwetsbare personen. Tevens voorziet de ontwikkeling in een ontwikkeling met minder dan 50 personen. Eén en ander betekent dat volstaan kan worden met het standaardadvies, aangezien de locatie op meer dan 750 meter ligt van Stal Europe b.v. en op meer dan 30 meter ligt van de genoemde hogedruk gasleiding.

In het kader van het verantwoorden van het groepsrisico dient te worden aangegeven welke maatregelen mogelijk worden getroffen ter verbetering van de veiligheid, welke mogelijkheden er bestaan voor rampenbestrijding en in welke mate de aanwezigen zelfredzaam zijn. Ten aanzien van de verdere uitwerking van het planvoornemen geldt dat in dit verband wordt aangesloten bij de maatregelen zoals opgenomen in het standaard advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

3.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Bakker Milieuadvies heeft een verkennend onderzoek gedaan naar de bodem ter plaatse van de te bouwen woning aan de Jan de Rooystraat 12. De resultaten van het dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bakker Milieuadviezen d.d. september 2019. De rapportage is als separate bij deze toelichting gevoegd.

Bakker Milieuadviezen concludeert in het genoemde onderzoek het volgende:

- In de bovengrond zijn de gehalten aan lood en PAK in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- De grond (donkerbruin humeus fijn zand) in de slootdemping bevat eveneens licht verhoogde gehalten aan zink en PAK;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- Het grondwater bevat niet relevante licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit volgens Bakker Milieuadviezen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning en voor de bestemming wonen in het algemeen op de locatie Jan de Rooystraat 12.

3.5 Water

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toe name van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om 1 nieuwe woning te bouwen.

Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m². Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

Het hemelwater van de woning gaat aan de oostgevel direct in de bodem van het rieten dak. Er komt een opslagtank voor hemelwater dat wordt gebruikt voor de toiletten, tuinsproeien en wassen. Het water van verhardingen loopt in de tuin/groen met drainage. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

3.6. Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of van Natura 2000-gebieden.

M&A Omgeving b.v. heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Jan de Rooystraat 12. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van M&A Omgeving b.v. d.d. 11 oktober 2019. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

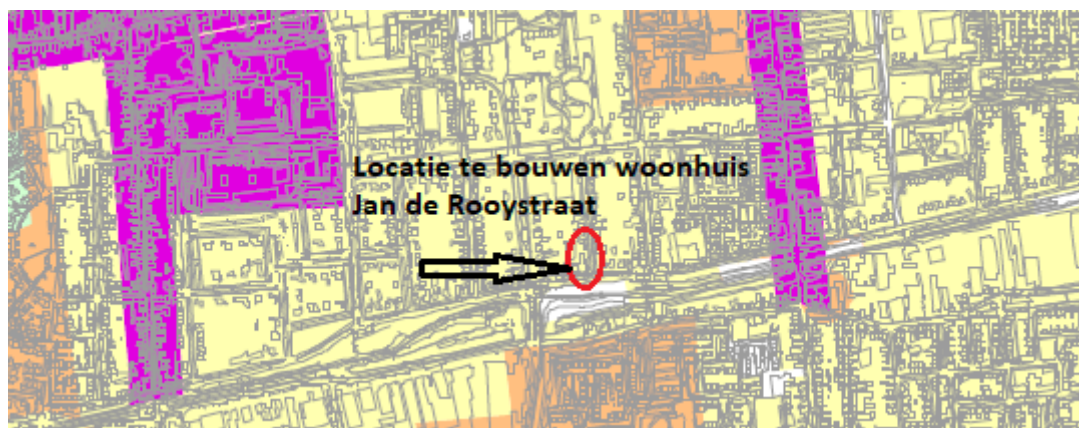
In de rapportage komt M&Omgeving tot de conclusie dat er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. In dit verband wordt het volgende gemeld:

- Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn een ecologische verbindingszone (EVZ) en 2 Natura 2000 op geruime afstand van de onderzoekslocatie gesitueerd. Daarom kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op deze beschermde natuurgebieden heeft.
- Door de sloop van het bijgebouw, verbouwing van de bedrijfsruimte en de realisatie van een nieuwe woning, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.
- Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Verder is met toepassing van AERIUS Calculator een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Jan de Rooystraat 12 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Vestiga Archeologie en Cultuurhistorie heeft voor de gemeente Waalwijk een archeologische beleidskaart opgesteld. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk deze archeologische beleidskaart vastgesteld.

Uit deze beleidskaart blijkt dat het plangebied een gematigde archeologische verwachting heeft. Bij verstoring met een groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan vindt plaats op een kleinere oppervlakte dan 5.000 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Jan de Rooijstraat.

Bij het realiseren van nieuwe woningen moet voorzien worden in parkeren op eigen terrein. Op basis van de Parkeernormennota 2015 dienen voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom 2 parkeerplaatsen op eigen perceel te worden gerealiseerd. Tevens zal een uitweg moeten worden gerealiseerd. Voor deze uitweg zal nog een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden.

Voor de te bouwen loods geldt een parkeernorm van 0,9 pp/100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Gegeven een bvo van afgrond 200 m² geldt een parkeereis van 1,8 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Voor het museum geldt een parkeernorm van 1,2 pp/100 m² bvo. Gegeven een bvo van 112,73 m² geldt een parkeereis van 1,35 (afgerond) 2 parkeerplaatsen.

Totaal dienen derhalve ten behoeve van de geplande ontwikkeling ten minste 6 parkeerplaatsen op de locatie Jan de Rooijstraat 12 moeten worden aangelegd. De bedoeling is dat 7 parkeerplaatsen op de locatie worden gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen.

Fietsen worden gestald aan de noordzijde van het bijgebouw. Er is daar ruimte voor het stallen van ten minste 10 fietsen. Er zijn in de nieuwe situatie overigens minder behoefte aan stallingsplaatsen voor fietsen, omdat het bestaande grote atelier op de verdieping van het bestaande gebouw komt te vervallen.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

In de directe nabijheid van de locatie Jan de Rooystraat 12 bevinden zich voornamelijk woningen. Uitzondering daarop betreft de locatie Burgemeester van der Klokkenlaan 37. Op deze locatie is volgens de geldende beheersverordening een café toegestaan. Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” geldt voor een café een richtafstand van 10 meter. Aangezien de afstand tussen het café en de geplande woning ruim 20 meter bedraagt, wordt aan deze richtafstand voldaan.

Tevens is beschouwd of het gebruik van het museum hinder oplevert voor de omgeving. Een mogelijke bron van hinder zou het aankomende en vertrekkende verkeer kunnen zijn. Het museum is alleen op afspraak te bezoeken voor groepen van maximaal 12 personen. De verwachting is dat per maand gemiddeld 12 bezoeken plaatsvinden. Dit leidt tot de conclusie dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het museum zodanig beperkt is, dat dit geen hinder oplevert voor omgeving. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat ten opzicht van de bestaande situatie het aantal verkeersbewegingen wordt verminderd. De verdieping van het bestaande pand wordt namelijk gebruikt voor schilder- en yogalessen. Dit gebruik van de verdieping wordt in de nieuw beoogde situatie beëindigd.

Gelet op het voorgaande vormt milieuzonering geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen bouw van de woning aan de Jan de Rooystraat 12.

3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

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

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

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

Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat 12 kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Het plan op de locatie Jan de Rooystraat 12 voor 1 woning wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Beoordeling diverse milieuwaarden

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Jan de Rooijstraat onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

- *Luchtkwaliteit*
Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie ‘niet in betekenende mate’.
- *Geluid en geur*
Er zijn geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.
- *Externe veiligheid*
Het plan voldoet aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.
- *Waterhuishouding*
Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.
- *Bodemkwaliteit*
Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden.
- *Natuur*
Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat 12 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De regels in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan “Gemengd Gebied” van de gemeente Waalwijk.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Waalwijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspiraakprocedure

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp-bestemmingsplan “Jan de Rooystraat 12” van 1 oktober tot en met 11 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegd. Van de mogelijkheid om tijdens deze termijn inspraakreacties in te dienen over het plan, is geen gebruik gemaakt.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Het gehouden vooroverleg heeft niet geleid tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bijlagen

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quick scan flora en fauna

Stikstofberekening

Standaardverantwoording groepsrisico

Standaard-advies brandweer