

Gemeente Waalwijk	Raadsvoorstel	Agendanr: CR3	CONFORM RAADSVERGADERING WAALWIJK 22 SEP 2016 Bijl. Nr. 12/CR3
		Kenmerk: 16-0047300	

Datum collegevergadering:	14 juni 2016
Onderwerp:	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 Waalwijk

0.Samenvatting :
Het ontwerpbestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 17 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 vast te stellen.
Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

1.Wat is de aanleiding?
De gemeenteraad heeft op 8 november 2007 een besluit genomen over de herontwikkeling van de drie vrijkomende schoollocaties: Willem van Oranje, Moller en Walewyc. Het project Willem van Oranje is succesvol afgerond.
Het project Moller liep averij op door de crisis en kon pas medio 2014 'vlot worden getrokken'. Voor het project Moller is de combinatie Ban Bouw en Schakelring gekomen met een haalbaar plan, waarbij hoogwaardig wonen met 'zorg op maat' centraal staan.

2.Wat willen we bereiken en waarom?
Op 6 maart 2015 is de notariële akte gepasseerd en is het Moller formeel in bezit van de gemeente gekomen. Op basis van onderzoeksresultaten en interactief overleg met de klankbordgroep hebben er zorgvuldige afwegingen plaatsgevonden.
Het schoolgebouw zal worden omgebouwd tot circa 50 luxe service huurappartementen, waarbij de inkoop van zorg van Schakelring een optie is. Het plan voorziet in circa 50 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De financiële afspraken zijn vastgelegd in een met bovengenoemde marktpartijen gesloten en ondertekende koop en exploitatie-overeenkomst (zie hiervoor de raadsvoorhangbrief inzake de schoollocaties dr. Mollercollege en Walewyc d.d. juni 2015).

Planologisch regime
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken'. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' zijn geen woningen toegestaan.
Om een en ander te kunnen realiseren is het een vereiste dat er voor deze locatie een ruimtelijk en functioneel kader wordt vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.
Stedenbouwkundig adviesbureau BRO heeft hiervoor opdracht gekregen.

Bij besluit van 23 juni 2015 heeft het college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zowel de inspraak als het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen.

Ontwerp
Het ontwerpbestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 heeft met ingang van 17 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

3.Wat gaan we daarvoor doen?
Met het nieuwe bestemmingsplan is er een actueel beleidskader voor het bouwen en gebruik van het perceel Burg. Moonenlaan 5.

4.Beleidsvrijheid JA
Ja mits passend binnen rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid. Zie onder 2 en 3.

5.Wat zijn de financiële consequenties?



De gemeente is eigenaar van alle gronden in het exploitatiegebied. Kostenverhaal is voor een gedeelte verzekerd middels verkoop van de locatie. Voor het overige gedeelte wordt een bedrag onttrokken uit de bestemmingsreserve Schoollocaties Waalwijk. Dit wordt hieronder toegelicht.

In het verleden is door de raad besloten dat de drie schoollocaties in Waalwijk, voormalig Willem van Oranjecollege, vm. Dr. Mollercollege en vm. Walewyc VMBO in gezamenlijkheid budgettair neutraal ontwikkeld moeten worden.

De locatie vm. Willem van Oranjecollege is reeds afgesloten. Dit plan liet een winst zien. Bij afsluiting van het plan is deze winst in een bestemmingsreserve schoollocaties Waalwijk gestort. In 2015 is voor de locaties vm. Dr. Mollercollege en vm. Walewyc een exploitatieopzet vastgesteld. Het plan vm. Dr. Mollercollege liet een tekort zien. Op basis van deze door de raad vastgestelde exploitatieopzet is ten laste van de bestemmingsreserve schoollocaties Waalwijk een verliesvoorzieningen getroffen ter hoogte van € 472.995,-. Ook voor de vm. Walewyc is een verliesvoorziening getroffen (€ 134.238,-) ten laste van deze bestemmingsreserve. Het restant van de bestemmingsreserve is middels vaststellen van de Nota Grondexploitatie 2016 naar de Reserve grondexploitatie geboekt en is de bestemmingsreserve opgeheven per 31 december 2015.

Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, kan het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan achterwege blijven. Hier dient de raad op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een expliciet besluit over te nemen.

6. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 heeft 3 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen schriftelijke reacties ingediend.

Tevens heeft er op 15 oktober 2015 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Voorts heeft de wettelijk verplichte vooraankondiging op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden en heeft het bestemmingsplan het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt. Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

8. Fatale beslisdatum NEE

Reden: de gemeente heeft beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

9. Bijlagen bij het voorstel

Zie het RaadsInformatieSysteem (RIS)

10. Voorstel

Wij stellen voor

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 met ID nummer NL.IMRO.0867. BurgMoonenlaan005-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 23042012 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 14 juni 2016,

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 met ID nummer NL.IMRO.0867. BurgMoonenlaan005-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 23042012 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2016.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

G.H. Kocken

de voorzitter,

drs. A. M. P. Kleijngeld



Bestemmingsplan 'Burg. Moonenlaan 5'
Gemeente Waalwijk
Ontwerp



Bestemmingsplan 'Burg. Moonenlaan 5'

Gemeente Waalwijk

Ontwerp

Rapportnummer: 211X07384.084187_1

IMRO-nummer NI.IMRO.0867.Burg.Moonenlaan005-on01

Datum: 17december 2015

Oopdrachtgever: Gemeente Waalwijk

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Pascal Hendriks, Toby van Baast,
Joost van der Aa

Concept: 16 juni 2015

Voorontwerp: 13 oktober 2015

Ontwerp: 17 december 2015

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Beleid Rijk, provincie, regio	9
3.1.1 Rijksbeleid	9
3.1.2 Provinciaal beleid	14
3.1.3 Motivatie aspecten ladder duurzame verstedelijking vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening en regionale afstemming	19
3.2 Beleid gemeente	24
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
4.1 Stedenbouw en landschap	27
4.2 Verkeer en mobiliteit	27
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	29
5. MILIEUASPECTEN	31
5.1 Water	31
5.2 Natuur	38
5.3 Bedrijfshinder	40
5.4 Geluid	41
5.5 Luchtkwaliteit	42
5.6 Bodemkwaliteit	43
5.7 Externe veiligheid	44
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	48
5.9 Technische infrastructuur	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Burgemeester Moonenlaan 5 in Waalwijk was tot voor kort een middelbare school voor VMBO, Havo, Atheneum, Gymnasium, TTO gevestigd, het Dr. Mollercollege. De school is inmiddels gestart in een nieuw gebouw aan de Olympiaweg in Waalwijk. De ontwikkelcombinatie Schakelring/BAN wil op de locatie aan Burgemeester Moonenlaan 5 binnen het bestaande bouwvolume circa 50 luxe huurappartementen met een centrale ruimte voor enkele voorzieningen realiseren. De op het terrein staande kapel (monument) zal worden gesloopt.

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

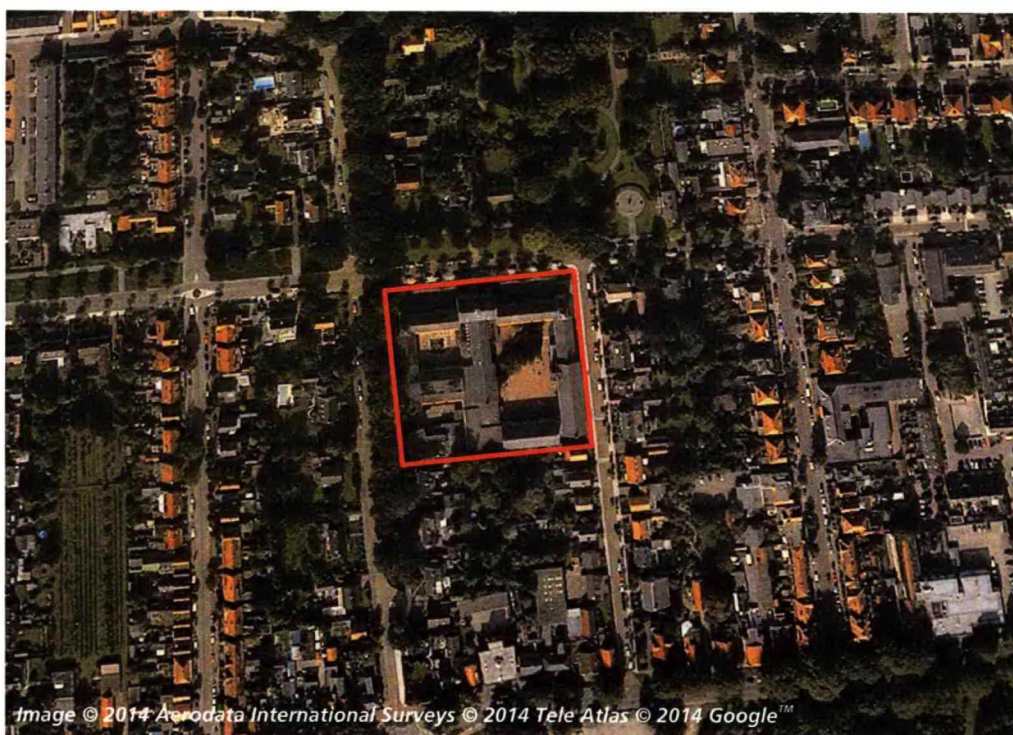
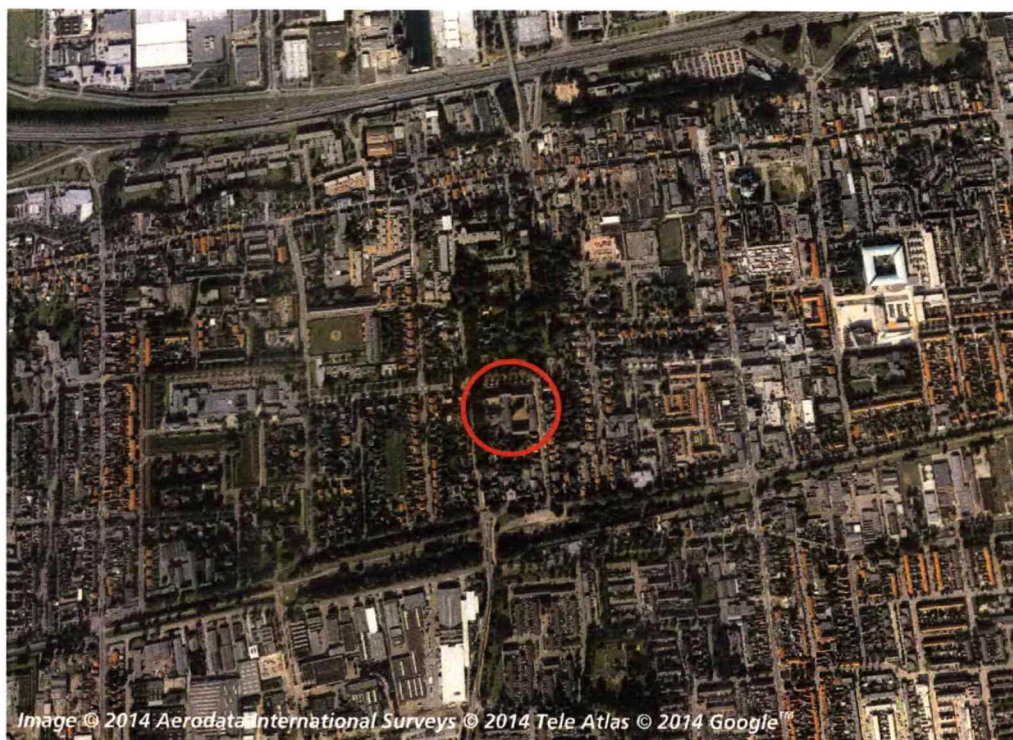
1.2 Plangebied

Het plangebied ziet sec op de locatie van het oude Dr. Mollercollege, Burgemeester Moonenlaan 5 in Waalwijk. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Burgemeester Moonenlaan. Aan de oostzijde vormt de Jan de Rooijstraat de begrenzing en aan de westzijde is de Doctor Mollerlaan de grens. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de percelen aan Doctor Mollerlaan 1 en Jan de Rooijstraat 2. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Waalwijk, sectie D, nummers 337 en 338.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Woonwijken" van de gemeente Waalwijk het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 september 2006.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Er is een bouwvlak binnen het plangebied aanwezig. Op de gronden met deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, voor zover deze gebouwd zijn binnen het bouwvlak. Per bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage, alsmede een maximale goot- en bouwhoogte.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 50 luxe huurappartementen waardoor dit niet overeenstemt met de bepalingen in het bestemmingsplan.

De bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' staat maatschappelijke voorzieningen toe. In artikel 9.4.1 (gebruiksvoorschriften) staat dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Artikel 9.4.2 stelt dat in ieder geval het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen strijdig is met de bestemming.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en gaat 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', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de planologische aspecten. Voor diverse aspecten zoals beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie wordt aangegeven wat de effecten van het project zijn. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. 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 inspraak en overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Waalwijk is gelegen in het noordelijk deel van 'Hart van Brabant' en maakt onderdeel uit van de regio Groot-Langstraat. De gemeente Waalwijk bestaat naast de stad Waalwijk uit de dorpen Sprang-Capelle en Waspik.

Het plangebied ligt in een woongebied in het noordwesten van de bebouwingskern van Waalwijk. Het voormalige schoolterrein is aan vier zijden ingesloten door bestaande grondgebonden vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een hoogte van één of twee lagen met kap. Het betreft zakelijke rationale woningbouw. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een park.

Het plangebied wordt omsloten door de Burgemeester Moonenlaan (noordzijde), de Jan de Rooijstraat (oostzijde) en de Doctor Mollerlaan (westzijde). De Doctor Mollerlaan wordt gescheiden van het plangebied door een brede groenzone ('Eikenlaan').

Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige schoolbebouwing van het Dr. Mollercollege. Aan de zijde van de Burgemeester Moonenlaan ligt het voormalige hoofdgebouw van de school, met voorterreinen omgeven door voetsmuren. Deze voorterreinen zijn in gebruik geweest als stallingsruimte voor fietsen. Het hoofdgebouw bestaat uit een twee lagen hoog middendeel met kap en aan weerszijden gelegen vleugels van twee lagen met een kap (deze zijn lager dan het middendeel). Achter en aan de zijkant van het hoofdgebouw zijn in verschillende fasen uitbreidingen van de school gerealiseerd. In het zuidwestelijke deel van het plangebied bevindt zich een kapel.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend grondgebonden woningen. Ten noorden van het plangebied is een park gesitueerd. Binnen het plangebied bevindt zich de bebouwing van het Dr. Mollercollege.

3. BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.1 Beleid Rijk, provincie, regio

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;

- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft de realisatie van maximaal 50 luxe huurappartementen binnen bestaande bebouwing op een locatie in stedelijk gebied. Dit heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van artikel 3.1.6 Bro is lid 2, welke een motiveringsplicht omvat voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is of er andere locaties beschikbaar zijn, die vooral goed ontsloten zijn.

Doorwerking plangebied

Voordat tot beantwoording van bovenstaande vragen overgegaan wordt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch een ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, die beschouwd kan worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', in die situatie dient immers de ladder duurzame verstedelijking gevolgd te worden. De vraag is of in onderhavige situatie van functiewijziging van maatschappelijke voorziening naar wonen, binnen bestaande bebouwing zonder uitbreiding van ruimtebeslag, daadwerkelijk sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling?

Jurisprudentie (ABRvS ECLI:NL:RVS:2015:96 r.o. 5.1, uitspraak 21 januari 2015) laat zien dat bij wijziging van gebruik cq. een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaand pand, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen sprake is van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie o.a. ABRvS 2 juni 2014 ECLI:NL:RVS:2014:2143).

Uit vervolgjurisprudentie kan echter vermoed worden, dat niet in alle omstandigheden waarbij sprake is van alleen een functiewijziging en geen toename van ruimtebeslag, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (en er dus ook geen 'laddernoodzaak' geldt). Als voorbeeld hiervoor geldt bijvoorbeeld de Afdelingsuitspraak van 18 februari 2015

(ECL:NL:RVS:2015:428). Hierin wordt namelijk de volgende wijze van formuleren in de overweging gehanteerd, aangaande een zaak waarbij er sprake is van het verruimen van gebruiksmogelijkheden van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw: "..... het plan voorziet niet in een *zodanige* functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling." Hierbij refereert de Afdeling aan een eerdere uitspraak (uitspraak 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) dat er geen sprake mag zijn van nieuw beslag op de ruimte.

Uit voorgaande kan afgeleid worden, dat er als gevolg van het initiatief tot functiewijziging zowel geen sprake mag zijn van direct- als ook niet van indirect extra ruimtebeslag, om beschouwd te kunnen worden als geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er mag geen sprake zijn van (negatieve) effecten op het ruimtebeslag en op het woon- en leefklimaat als gevolg van de betreffende functiewijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing.

In de onderhavige situatie betreft het een functiewijziging van een maatschappelijke voorziening, een schoolgebouw, waarbij er geen sprake van een directe toename van het ruimtebeslag. Er is zelfs sprake van de afname van het mogelijke ruimtebeslag, aangezien het bouwvlak verkleind wordt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing specifiek begrensd. Buiten het bouwvlak zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast geldt dat door de betreffende ontwikkeling bij uitstek invulling wordt gegeven aan het achterliggend gedachtengoed van de Ladder van duurzame verstedelijking: het betreft hergebruik van leegstaand vastgoed, waardoor sprake is van duurzaam en optimaal ruimtegebruik. Wanneer het betreffende initiatief tot herbestemming naar wonen niet geïnitieerd zou zijn, zou er juist sprake zijn van toename van leegstand en daarmee van een afnemende ruimtelijke kwaliteit van het gebied en van de directe omgeving daarvan.

Vervolgens, wanneer naar de inhoud van de functiewijziging wordt gekeken, leidt deze voor de directe omgeving en wijk juist tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en verbetering van het woon- en leefklimaat. Onderzoek naar de verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.2) laat bijvoorbeeld zien dat er in de toekomstige situatie in vergelijking met de voormalige situatie van de school, sprake zal zijn van minder verkeersbewegingen. Daarbij zal het parkeervraagstuk grotendeels opgelost worden op de locatie zelf en minder (zoals in het verleden) afgewenteld worden op de omgeving, de parkeeroverlast zal dus sterk afnemen. Daarbij hebben 50 luxe huurappartementen (waarbij het accent ligt op senioren) minder geluidsbelasting voor het omliggende gebied tot gevolg dan een school.

Er is dus in meerdere opzichten sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit als gevolg van de functiewijziging van het voormalige schoolge-

bouw. Daarbij is er geen sprake van toename van ruimtebeslag en eveneens geen sprake van negatieve effecten voor de leefomgeving. Derhalve kan de geformuleerd worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro. Formeel gezien dient de ladder van duurzame verstedelijking hierbij dus niet doorlopen te worden. Uiteraard dient wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De verschillende paragrafen en hoofdstukken van deze bestemmingsplantoelichting zijn daarop gericht. Specifiek ten aanzien van het aspect woonbehoefte in relatie tot duurzaam ruimtegebruik is noodzakelijk dat ingegaan wordt op:

- de vraag of het initiatief invulling geeft aan een daadwerkelijke regionale behoefte;
- of er mogelijk door middel van andere harde plannen reeds invulling gegeven wordt aan die behoefte en
- daarnaast dat de vraag behandeld wordt of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik en het initiatief niet elders door middel van transformatie of reconstructie geaccommodeerd zou kunnen worden.

De behandeling van deze vragen betreft feitelijk vergelijkbare vraagstukken als in de situatie waarin de ladder duurzame verstedelijking wel doorlopen zou worden. In een aparte subparagraaf 3.1.3 wordt op deze aspecten ingegaan.

Een aanvullend argument waarom de onderhavige situatie een type project betreft waarvoor geen formeel juridische noodzaak ligt voor toepassing van de ladder duurzame verstedelijking, kan gevonden worden in de situatie dat ten behoeve van het betreffend initiatief ook de (korte) reguliere omgevingsvergunningprocedure doorlopen had kunnen worden. Voor dergelijke initiatieven is het namelijk mogelijk om met een korte procedure af te wijken van een bestemmingsplan met een reguliere omgevingsvergunningprocedure op grond van art 2.12 lid 1.a, onder 2e Wabo, juncto artikel 4 onderdeel 9 bijlage II Bor (afwijken van een bestemmingsplan). Dergelijke initiatieven waarvoor dit mogelijk is worden ook wel 'kruimelgevallen' genoemd (de betreffende 'kruimellijst' is recentelijk verruimd). Een van de voorwaarden voor de toepassing ervan is dat het besluit niet in strijd mag zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'. Ook geldt dat de functieverandering goed gemotiveerd worden op grond van afdeling 2.3 en art. 3:46 Awb.

In het verlengde van het voorgaande, wordt momenteel door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan de aanpassing van de Ladder: 'Ladder 2.0'. In het werk- en ontwikkelingsproces hiertoe (waarbij het ministerie ook partijen uit de dagelijkse praktijk rondom de Ladder betreft) en in het conceptvoorstel voor de Ladder 2.0 wordt voorgesteld om de relatie tussen de Ladder en de zogenaamde kruimellijst te verduidelijken. Geformuleerd zal worden dat bij situaties conform de kruimellijst onderbouwing van de behoef-

te conform de Ladder niet noodzakelijk is. Een goede ruimtelijke onderbouwing is toereikend. Deze aanstaande ontwikkeling in de wet- en regelgeving ondersteunt de conclusie dat in onderhavige situatie waarbij sprake is van een functiewijziging van maatschappelijke voorziening naar wonen binnen de bestaande bebouwing, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ten behoeve waarvan de Ladder duurzame verstedelijking toegepast dient te worden. Een motivering van de goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de aspecten (regionale) woonbehoefte in relatie tot duurzame verstedelijking is opgenomen in een aparte subparagraaf 3.1.3.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsonwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;

7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van 50 luxe huurappartementen binnen bestaande bebouwing op een perceel in een kern (Waalwijk) in het stedelijk gebied. De karakteristiek van het plangebied en de omgeving blijft in tact. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van herstructurering en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. Zodoende is de ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie ruimtelijke ordening van provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de regels die in het kader van dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de be-

staande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieu-aspecten en volksgezondheid;

3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

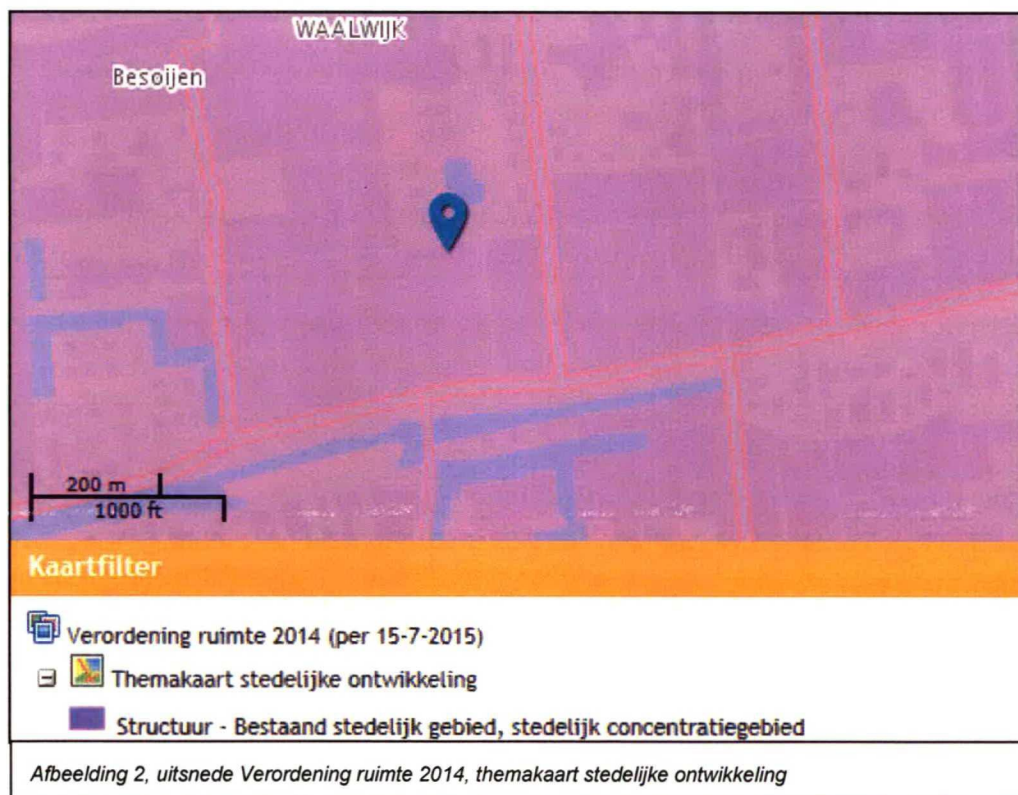
Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planologische aspecten, hoofdstuk 5 Milieuaspecten en hoofdstuk 6 Planbeschrijving. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien

van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de appartementen binnen het toegestane ruimtebeslag worden gerealiseerd. Voor de overwegingen rondom de noodzaak van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 Rijksbeleid. De navolgende subparagraaf omvat in het verlengde daarvan de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de aspecten (regionale) woonbehoefte in relatie tot duurzame verstedelijking. Hierin zijn ook de conform het provinciaal beleid van belang zijnde elementen 'verhouding tot het regionaal ruimtelijk overleg' en 'de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw' meegenomen. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014. (zie afbeelding 2).



3.1.3 Motivatie aspecten ladder duurzame verstedelijking vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening en regionale afstemming

Het project betreft een inbreidingslocatie, waarbij er functieverandering plaatsvindt van een maatschappelijke voorzieningen (school) naar 50 luxe (d.w.z. dure) huurappartementen (met lift) waarbij inkoop van zorg van "Schakelring" een optie is. De 50 appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume.

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de vragen:

- of er regionaal behoefte is aan het betreffende initiatief;
- of er regionaal afstemming heeft plaatsgevonden ter voorkoming van overproductie en daarmee ter voorkoming van leegstand;
- of het betreffende initiatief ook daadwerkelijk invulling geeft aan een kwalitatieve actuele woningbehoefte en
- of er in de omgeving geen (harde) plannen geïnitieerd zijn die een antwoord geven op de behoefte van dezelfde doelgroep als waarop het initiatief op de voormalige schoollocatie van het Dr Mollercollege zich richt.

Met de beantwoording van deze vragen ter onderbouwing van de behoefte vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, wordt op hoofdlijnen ingegaan op de onderwerpen die ook centraal staan in de Ladder duurzame verstedelijking. Voor onderhavig initiatief is het niet noodzakelijk om deze Ladder te doorlopen (zie voor argumentatie hiervoor subparagraaf 3.1.3).

Is regionaal behoefte en is regionaal afgestemd?

Elk jaar worden er door de regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant woningbouwafspraken gemaakt. Op 17 december 2015 is de Regionale agenda wonen 2016 bestuurlijk vastgesteld. In deze Regionale agenda wonen 2016 zijn afspraken opgenomen omtrent het omgaan met plancapaciteit in relatie tot de geprognosticeerde woningbouwopgave. Hierbij is ook in beeld gebracht wat harde plancapaciteit op het gebied van wonen is.

Woningbouwcapaciteit en -opgaven Aantal woningen in plannen ten opzichte van benodigde plancapaciteit 2015 t/m 2024 de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
Capaciteitsindicatie Middellange termijn 2015 t/m 2024	opgeve prognose 2014 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾ <100%	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾ <<100%
Dongen	845	150	995	955	685	96%	69%
Gilze en Rijen	1.135	80	1.215	860	235	71%	19%
Goirle	775	10	785	990	245	126%	31%
Hilvarenbeek	670	60	730	525	395	72%	54%
Loon op Zand	820	170	990	825	390	83%	39%
Oisterwijk	730	80	810	860	230	106%	28%
Tilburg	9.515	2.470	11.985	10.740	4.780	90%	40%
Waalwijk	2.090	280	2.370	1.995	755	84%	32%
MIDDEN-BRABANT	16.580	3.300	19.880	17.750	7.715	89%	39%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2005 t/m 2014.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2015; bewerking: Provincie Noord-Brabant.
Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in woningbouwplannen te bouwen in het (harde) plaanbod en niet al in een vroegtijdig stadium programatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.
Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Tabel. Harde en zachte plancapaciteit gemeentelijke woningbouwprogramma's 2016

Voorgaande tabel toont voor de komende tienjaarsperiode een overzicht van de plancapaciteit in relatie tot de geprognosticeerde woningbouwopgave in regionaal verband.

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerst komende 10 jaar te kunnen voorzien, is in Midden-Brabant een totale plancapaciteit van ca. 20.000 woningen benodigd (voor de gemeente Waalwijk betreft dat 2.370 woningen). Wanneer gekeken wordt naar de totale (harde) plancapaciteit in deze regio de totale plancapaciteit betreft dat ruim 18.000 (waarvan ruim 7.300 opgenomen in harde plannen). In de gemeente Waalwijk ligt de totale plancapaciteit op 1.995 woningen (waarvan bijna 755 als onderdeel van harde plannen). Het initiatief op betreffend projectlocatie van het Dr. Mollercollege maakt onderdeel uit van de lijst van concrete plannen die worden uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening (hiervoor zijn 60 woningen opgenomen, een hoger aantal dan met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt). Echter betreft het nog geen 'harde' plancapaciteit. Onder 'harde' plancapaciteit worden onherroepelijk en door de raad vastgestelde bestemmingsplannen verstaan. De harde plancapaciteit is derhalve ruim onvoldoende. Wanneer gekeken wordt naar de totale plancapaciteit in de regio en ook in Waalwijk, dan geldt voor beide schaalniveaus dat het tekort aan-

zienlijk minder is en lijkt er sprake te zijn van een realistisch regionaal woningbouwprogramma. Dit betreft echter veel zachte plannen, met uiteenlopende status.

De meeste gemeenten in de regio beschikken over een voldoende (totale) plancapaciteit. Daarmee lijkt de woningbouwplanning, in ieder geval kwantitatief, voor deze gemeenten op orde. Het overzicht laat zien dat de gemeente Waalwijk vergeleken tot de andere gemeenten een relatieve lage harde plancapaciteit heeft voor de komende tienjaarsperiode. Gemiddeld is dat voor de gemeenten rond 50% van de geprognosticeerde woningbehoefte, voor Waalwijk is dit echter maar 32%: 755 woningen. Dit overzicht laat zien dat er voor de regiogemeenten en zeker ook voor de gemeente Waalwijk (voldoende) mogelijkheden zijn om in ieder geval in kwantitatieve zin nog (nieuwe) harde plancapaciteit toe te voegen. Het onderhavig project op de locatie van het Dr. Mollercollege maakt reeds onderdeel uit van het overzicht van plannen van de gemeente Waalwijk die worden uitgewerkt in een bestemmingsplan, maar nog niet zijn mogelijk zijn op basis van een onherroepelijk en door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

Vrijwel alle gemeenten binnen de regio hebben het afgelopen jaar hun totale plancapaciteit (voor de komende 10 jaar) teruggebracht. Daarmee is ook de totale regionale plancapaciteit afgenomen (circa 9 %).

Op grond van het bovenstaande is de conclusie dat er voor de gemeente Waalwijk op basis van de lokale/regionale woningbouwcijfers en afspraken daaromtrent geen overschrijding is van de toelaatbare harde plancapaciteit. Het overzicht laat zien dat er geen sprake is van overproductie. De momenteel bekende harde plancapaciteit is in de gemeente Waalwijk (maar dat geldt ook voor de regio als geheel) onvoldoende om invulling te geven aan de benodigde groei van de woningvoorraad op basis van de demografische prognoses die aan de regionale woningbouwafspraken en regionale woonagenda ter grondslag liggen. De 50 geprojecteerde woningen binnen het plangebied zijn nog geen onderdeel van deze harde plancapaciteit, maar wel als concreet plan voorzien. Er wordt hiermee tevens voldaan aan het gestelde in art. 4.3 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant (regionale afstemming) en er is derhalve vanuit dit oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het volgende onderdeel wordt de vraag beantwoordt of het betreffende initiatief ook kwalitatief invulling geeft aan een actuele behoefte.

Het initiatief in het licht van kwalitatieve behoefte en programma- accenten

Bij de hierna opgenomen beknopte overwegingen omtrent de vraag of het initiatief passend is ook in kwalitatief opzicht binnen de feitelijke woningbehoefte en binnen de geambieerde en noodzakelijke accenten in het woningbouwprogramma, is gebruik gemaakt van de volgende externe bronnen:

- Woonvisie Waalwijk 2009 – 2019;
- regionale/lokale woningbouwafspraken Hart van Brabant, vastgesteld in RRO op 15 december 2014;
- Regionaal Woningbehoeftenonderzoek (WBO) Hart van Brabant, sept. 2014;
- Demografische gegevens en gegevens ten aanzien van de verhuisgeheid in het woongebied Centrum / Besoyen;
- Woningmarktopbouw ROM-gebied en woningmarktanalyse Midden-Langstraat.

De huidige woningvoorraad in het woongebied 'Centrum / Besoyen' waarvan de initiatieflocatie onderdeel uitmaakt, heeft een mix van huurwoningen/koopwoningen met een verhouding 37 / 63 % (dit komt nagenoeg overeen met het gemeentelijk gemiddelde van Waalwijk: 35 / 65 %). Het huidige aanbod in dit woongebied 'Centrum / Besoyen' bestaat merendeels uit grondgebonden eengezinswoningen. Analyse van bovengenoemde bronnen laat zien dat er in dit woongebied een tekort is aan appartementen met lift (-17%) en enigszins een (beperkt) tekort aan bovenwoningen (-3%) in dit woongebied. Het onderhavig initiatief met luxe huur-service-appartementen voorziet derhalve goed in de behoefte aan appartementen met lift en draagt daarnaast bij aan de differentiatie van de woningvoorraad in dit gebied 'Centrum / Besoyen'. Realisatie van dit initiatief draagt er tevens toe bij dat huishoudens in het woongebied, die niet meer in staat zijn (of niet meer wensen om) om in een begane grond woning te wonen, te verhuizen binnen hun directe woonomgeving naar een geschikt levensloopbestendig appartement. Hierdoor wordt ook de doorstroom binnen de voorraad bevorderd.

De gemeentelijke Woonvisie 2010 – 2019 'Over woonlasten en lusten' (zie ook de volgende paragraaf met het gemeentelijke beleid) geeft prioriteit aan inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied. Op basis van deze Woonvisie wordt voor het betreffende gebied geambieerd: behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter). Het onderhavige project draagt hieraan bij door 'gerichte verdichting' in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Op basis van de Woonvisie zijn specifieke doelgroepen die aandacht vragen:

- Senioren en / of mensen met een zorgvraag: de juiste woningen en een passende woonomgeving.
- Lagere en middeninkomens, waarbij gewerkt wordt met een verbrede doelgroep.

Het initiatief welke mogelijk gemaakt wordt op basis van onderhavig bestemmingsplan komt tegemoet aan de eerstgenoemde specifieke groep. Hierbij is ook de mogelijkheid van inkoop van zorg onderdeel van het project, waarvoor met name ook bij deze doelgroep behoefte bestaat.

Wanneer gekeken wordt naar projecten welke mogelijk gericht zijn op een zelfde doelgroep en waarmee reeds invulling gegeven zou kunnen worden aan de behoefte van de doelgroep waarop ook het project op de locatie Dr. Moller-college zich richt, dan zijn daarvoor in de omgeving de volgende projecten relevant:

- Aan de Kasteellaan (locatie voormalige Pastorie e.o.) wordt een drietal projecten gerealiseerd met zo'n 155 appartementen (ca. 60 koop en 95 middeldure huur waarvan ca. 30 met zorgfunctie). De verwachting is dat de vraag naar appartementen (met lift) voldoende is voor de combinatie van initiatieven.
- Landgoed Driessen: dit betreft diverse ontwikkelingen in een zodanige mix van woningtypen en prijsklassen waardoor het niet als een vergelijkbaar (op de woningmarkt concurrerend) plan beschouwd kan worden en het daardoor niet van invloed is op het onderhavige initiatief op de voormalige schoollocatie.
- Aan het Vredesplein in Waalwijk wordt op de voormalige locatie van de Walewyc-mavo een nieuwbouwcomplex met tachtig appartementen, waarvan zestig huurappartementen en twintig koopappartementen gerealiseerd. In 2016 wordt gestart met de bouw. Naar verwachting worden de appartementen in 2016-2017 opgeleverd. Ook hier is de verwachting dat de vraag naar appartementen (met lift) voldoende is voor de combinatie van initiatieven.

Conclusie

Bovenstaande laat zien dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan het initiatief is, dat het passend is in de gemeentelijke beleidskaders Wonen (zie ook volgende paragraaf) en tevens passend binnen de regionale afspraken.

3.2 Beleid gemeente

Woonvisie

De gemeente Waalwijk heeft op 29 mei 2009 haar Woonvisie 2010 – 2019 'Over woonlasten en lusten' vastgesteld. In de woonvisie zijn drie thema's uitgewerkt: de inzet voor doelgroepen, de inzet per wijk en dorp en een vertaling naar een woningbouwprogramma. Die uitwerking rust op een meer algemene visie op het wonen in Waalwijk: de visie op hoofdlijnen.

Kernpunten in de visie op hoofdlijnen zijn:

- 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. Soms is behoud van een uitgesproken groen en rustig karakter cruciaal. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel op zich.
- 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 (waarbij pluswijken een belangrijke rol spelen).
 - Lagere en middeninkomens, waarbij we werken met een verbrede doelgroep. In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit.
- 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 (te realiseren uitbreidingswijk). 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, duurzaamheid en leefbare buurten in een prettige woonomgeving. In Waspik dient men te zorgen voor meer nultredenwoningen.

Doorwerking plangebied

De functieverandering binnen het plangebied naar woningbouw zorgt voor behoud en versterking van het karakter van het plangebied. Daarnaast komen er woningen met voorzieningen voor onder andere senioren en mensen met een zorgvraag in een passende woonomgeving. Ook in de nabijheid van het gebouw zijn voorzieningen aanwezig (centrum Waalwijk). Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Woonvisie.

Strategische visie Waalwijk 2020 - De schakel van Midden Brabant

Deze strategische visie bevat de strategische hoofdlijnen voor besluitvorming, beleid en projecten tot 2020 en is een handelingskader voor gemeenteraad, college van burgemeester en wethouders en medewerkers van de gemeente Waalwijk. De volgende missie staat centraal: De gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant.

Gezien de demografische ontwikkeling in de regio is een sterke groei van de woningvoorraad niet opportuun. Enige groei wel en die is gericht op de opvang van de eigen behoefte en dient vooral om de verscheidenheid in het woningaanbod te vergroten. Het gaat om kwaliteit, niet om kwantiteit. In 2020 vormen duurzame en diverse woonmilieus een belangrijke nieuwe kracht van Waalwijk. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende kleinstedelijke woonmilieus met bijzondere kwaliteiten: hoogwaardige, en vernieuwende architectuur, duurzame woningen, doelgroepneutrale woningen nabij voorzieningen (flexibele woonvormen die kunnen inspelen op ontwikkelingen in de woningmarkt; momenteel de vraag van starters en senioren), aangevuld met ruim wonen aan de rand van een groene omgeving. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat in principe voor uitbreiding, open en groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Uitbreiding is dus niet onmogelijk, maar niet een vanzelfsprekende eerste keus. De bestaande woonvoorraad wordt kwalitatief sterk verbeterd.

Doorwerking plangebied

De verbouwing van het voormalige karakteristieke schoolgebouw naar een woongebouw met voorziening levert hoogwaardige architectuur op. Het betreft doelgroepneutrale woningen nabij voorzieningen. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik zodat open en groene locaties in bestaand bebouwd gebied behouden blijven. De bestaande woonvoorraad wordt kwalitatief verbeterd. Zodoende is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk beleid uit de strategische visie.

Parkeernormennota

Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een bouwaanvraag. De parkeernorm is een middel om bij (ver)bouw te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat wil zeggen dat het bedoeld is voor nieuw(ver)bouwsituaties en niet voor bestaande situaties. Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein. Een nieuw bouwinitiatief (verbouw, nieuwbouw, functieverandering) mag geen

parkeerproblemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent in principe dat het oplossen van de parkeereis op eigen terrein moet plaatsvinden.

Voor verschillende categorieën van bebouwing bestaan verschillende parkeernormen. Daarnaast gelden voor de verschillende gebieden van de gemeente specifieke normen. Voor de gemeente wordt een onderscheid gemaakt in drie typen gebieden, te weten, het centrum van de stad Waalwijk, de schil die er om heen ligt en al het overige gebied van de gemeente. De parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan, dat niet mag worden overschreden, de zogenoemde minimumparkeernormen.

Doorwerking plangebied

De parkeerinrichting van het perceel is in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Parkeernormennota: zie paragraaf 4.2 voor de onderbouwing ten aanzien van de parkeereis voor de voorgestane ontwikkeling.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Waalwijk 2012 is onder andere beschreven aan welke criteria de welstandscommissie toetst bij de beoordeling van bouwplannen. Met het uitvoeren van welstandstoezicht stelt de gemeente zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef- en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen.

Doorwerking plangebied

De stedenbouwkundige inrichting van het perceel is in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Welstandsnota. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de voorgestane ontwikkeling.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Stedenbouw en landschap

Bij de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw worden de originele hoofdgebouwen (gevels en bouwmassa's) behouden. Ook de twee binnenterreinen blijven behouden met de voorgestane ontwikkeling. Er vinden slechts beperkte gevelwijzigingen plaats in de vorm van verlaging van de kozijnen van de begane grondlaag aan de straatzijden. Daarbij wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke detaillering zodat het beeld niet wordt verstoord.

De voorterreinen rondom de gebouwen, omgeven door de te behouden voetmuren, worden als collectieve voortuinen heringericht. Daarmee sluit de inrichting aan op het oorspronkelijke karakter en typologie van het gebouw.

De kapel die zich in het zuidwesten van het plangebied bevindt, is door de jaren heen veel gewijzigd en daarmee is de herkenbaarheid als kapel te veel aangetast. Het behouden van de kapel is daarmee niet noodzakelijk en deze wordt dan ook gesloopt. Er vindt een zorgvuldige uitwerking plaats met een passende vormtaal/materialisering voor dit deel van de straatwand, zodat er geen 'gat' in de straat ontstaat.

4.2 Verkeer en mobiliteit

Ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren is een notitie opgesteld. Hieronder wordt enkel de conclusie van de notitie weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het parkeerterrein dat gerealiseerd wordt op eigen erf heeft een omvang van circa 52 parkeerplaatsen en haar ontsluiting geschiedt volledig via de Doctor Mollerlaan. Als er sprake zou zijn van 50 reguliere woningen wordt de vuistregel van drie verkeersbewegingen per woning per dag gehanteerd. Dit betekent 150 verkeersbewegingen richting het parkeerterrein. Daar staat tegenover dat de schoolfunctie niet meer mogelijk is, waardoor het aantal verkeersbewegingen naar het schoolgebouw is vervallen. Het toekomstige aantal verkeersbewegingen blijft daarmee ruimschoots binnen de verkeersintensiteiten die aanvaardbaar zijn op erftoegangswegen.

Parkeren

De school beschikte niet over parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerbehoefte voor een school van deze omvang bedroeg 43 parkeerplaatsen ($1.290 \text{ leerlingen} / 30 \text{ per leslokaal} \times 1,0 \text{ (P-norm)} = 43 \text{ parkeerplaatsen}$). Deze werden volledig afgewenteld op de omliggende drie straten.

De formele parkeerbehoefte voor de voorgestane ontwikkeling betreft 80 parkeerplaatsen ($50 \text{ woningen} \times 1,6 \text{ (P-norm)} = 80 \text{ parkeerplaatsen}$). Het plan gaat uit van een parkeerterrein met een totale omvang van 52 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uit het parkeerdrukonderzoek¹, toegevoegd als bijlage, blijkt dat er een parkeercapaciteit is van 98 parkeerplaatsen, waarvan er op de gemeten representatieve momenten 59 zijn bezet, (bezettingsgraad van 0,60).

Conform de parkeernormennota 2010 mag door het Mollercollege tot en met een bezettingsgraad van 0,85 gebruik worden gemaakt van de openbare parkeercapaciteit. Dit zijn $83 - 59 \text{ parkeerplaatsen} = 24 \text{ parkeerplaatsen}$. Er wordt gebruik gemaakt van 28 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Door het verhuizen van de school is de parkeerdruk in de omliggende woonstraten sterk verminderd. Die druk was hoog met 43 parkeerplaatsen (school en bezoekers). Deze parkeerden allen in de omliggende straten.

Bij functiewijzigingen of vervangende nieuwbouw wordt en is in casu de parkeereis berekend op basis van de geldende parkeernormen (parkeernormennota 2015 in werking d.d. 09-12-2015).

Ook in deze situaties geldt dat op eigen terrein aan de parkeereis moet worden voldaan. Mocht dit niet mogelijk zijn, in aanmerking nemende dat een plan tot vervangende nieuwbouw niet leidt tot het verdwijnen van parkeergelegenheid op eigen terrein (daar is ic geen sprake van), dient een parkeeroplossing in de openbare ruimte te worden gevonden.

In die gevallen wordt de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw/de bestaande functie bepaald die op dat moment op het openbare gebied wordt afgewenteld (ic 43 pp) en wordt deze in mindering gebracht op de nieuwe parkeereis (zijnde $80 - 43 = 37 \text{ pp}$). Er worden 52 parkeerplaatsen aangelegd. Gelet hierop is deze herontwikkeling vanuit oogpunt van parkeren aanvaardbaar.

¹ Gemeente Waalwijk, Notitie verkeer en parkeren: MEMO parkeeronderzoek aankomende woningbouwplan locatie voormalige Mollercollege, 11 september 2015

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Als gevolg van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) is in artikel 3.6.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen hoe er rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)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

Het pand aan de Burgemeester Moonenlaan 5 is een gemeentelijk monument. De commissie Cultuurhistorie van de gemeente Waalwijk reageert enthousiast op het plan tot herontwikkeling van dit voormalige schoolgebouw. Het behoud van de originele hoofdgebouwen (gevels en bouwmassa's) aan alle straatzijden en beide binnenterreinen zijn prijzenswaardig. De beperkte gevelwijzigingen (verlaging van de kozijnen van de begane grondlaag aan de straatzijden) zijn akkoord mits rekening gehouden wordt met de oorspronkelijke detaillering zodat het beeld niet wordt verstoord.

De voorterreinen rondom de gebouwen, omgeven door de te behouden voetmuren, dienen als collectieve voortuinen te worden heringericht. Met andere woorden: deze terreinen mogen niet als individuele tuinen en/of terrassen in gebruik worden genomen. De inrichting moet aansluiten op het oorspronkelijke karakter en typologie van het gebouw.

De commissie heeft de kapel bezocht. Zij komt tot het oordeel dat er aan de kapel door de jaren heen te veel is gewijzigd en daarmee de herkenbaarheid als kapel te veel is aangetast. Het behouden van de kapel is derhalve niet noodzakelijk. De redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument is hierop aangepast. De commissie geeft aan dat er hier sprake is van een aanvullende stedenbouwkundige opgave en pleit voor een zorgvuldige uitwerking met een passende vormtaal/materialisering voor dit deel van de straatwand zodat er geen 'gat' in de straat ontstaat.

Aangezien in overeenstemming met het advies van de commissie Cultuurhistorie wordt gehandeld (zie paragraaf 4.1 Stedenbouw en landschap), zijn er voor wat betreft cultuurhistorie geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Het plangebied heeft een gematigde archeologische verwachting. Bij een oppervlakte verstoring groter dan 5.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is van een verstoring met een dergelijke oppervlakte geen sprake. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

5. MILIEUASPECTEN

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.

5.1 Water

Beleidskader

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn en heeft tot doel de ecologische en chemische waterkwaliteit te verbeteren. De Kaderrichtlijn water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is.

Binnen de KRW worden twee soorten doelstellingen onderscheiden:

- ecologische doelstellingen. Dit betreft de levensvormen (planten, dieren) die men terug wil hebben in en rond het water;
- chemische doelstellingen. Deze geven aan welke chemische stoffen in het water mogen voorkomen en in welke hoeveelheid.

De KRW gaat uit van standstil: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later werden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

Nationaal Waterplan

Het Rijk werkt aan een opvolger van de vierde Nota Waterhuishouding: het Nationaal Waterplan (NWP). In het NWP wordt uitgegaan van de strategie die bestaat uit:

- meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten;
- met een adaptieve aanpak anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen;
- betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900.

Ook verhuist de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming naar de Waterwet (dit gebeurt via de Invoeringswet).

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet kunnen Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging nog beter tegengaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning. Voor de gebruiker betekent dit vooral minder administratieve handelingen en voor het bevoegde gezag betekent het dat de vergunning aan alle aspecten van het waterbeheer moet worden getoetst.

Provincie Noord-Brabant: provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen. Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij

verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterschap Brabantse Delta: waterbeheersplan 2010-2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

De visie van het waterschap op het waterbeheer na 2010 ziet er als volgt uit:

- Dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- Verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- Inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- Effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

- Thema Veilige dijken;
- Thema Droge voeten;
- Thema Voldoende water;

- Thema Gezonde natuur;
- Thema Schoon water;
- Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Waterschap De Brabantse Delta: toetsingskader ruimtelijke ordening

Het toetsingskader ruimtelijke ordening vormt de ruimtelijke vertaling van het waterschapsbeleid. In het document 'De ruimte blauw geordend' geeft het waterschap aan waar en hoe (onder de randvoorwaarden van een duurzaam watersysteem) kansen liggen voor landbouw en stedelijke functies.

Gemeente Waalwijk: Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Waalwijk heeft in 2010 een waterplan opgesteld voor het gehele gebied van de gemeente. De kern van het Gemeentelijk Waterplan is het ontwikkelen van een visie op het waterbeheer. Binnen de gemeentegrenzen van Waalwijk zijn er verschillende knelpunten die nu en/of in de toekomst voor overlast en andere problemen kunnen zorgen. Het betreft in het algemeen knelpunten waar een deel van de burgers van de gemeente Waalwijk last van hebben. Dit kan zijn als omwonenden of als gebruiker van het water (watersport, vissen, zwemmen).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het water mede ordenend. Hiertoe wordt de huidige afstemming tussen gemeente en de waterschappen voortgezet. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt nagegaan of water naast een functie voor de ont- en afwatering ook andere functies kan krijgen zoals beleving (wonen aan het water, fietsen/wandelen langs het water), recreatie (vissen, varen) of natuur.

Gemeentelijk rioleringsplan 2011-2015

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 9 december 2010 het nieuwe gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vastgesteld. In het GRP staan de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daaraan ge-

koppelde waterbeheer voor de periode 2011 tot en met 2015. Ook is de uitbreiding van taken die de wet de gemeente voorschrijft in het plan opgenomen.

In het nieuwe rioleringsplan wordt voorgesteld om het succesvolle beleid van de afgelopen jaren voort te zetten met een aantal aanvullende speerpunten: volksgezondheid, milieu/ecologie en doelmatig beheer. Daarnaast is een evenwichtig maatregelenpakket opgenomen, met een zo efficiënt mogelijke inzet van middelen tegen de laagste maatschappelijke kosten. De maatregelen staan in het 'Integrale Uitvoerings Programma (IUP)', waarbij voor de keuze van de rioleringswerkzaamheden onderstaande volgorde is aangehouden:

- Samenloop: rioleringsmaatregelen die "meeliften" met voorgenomen projecten op gebied van reconstructie, revitalisatie, herinrichting;
- Autonoom: rioleringsmaatregelen waarbij niet kan worden meegelift, maar die moeten worden uitgevoerd (hersteld of vervangen) vanwege het risico op instorten;
- Overige maatregelen: rioleringsmaatregelen die onder meer vermindering van de belasting van de zuiveringsinstallatie en van de vervuiling van het oppervlaktewater tot doel hebben.

Naast de vervanging van slechte riolen en doelmatig beheer dient vervuiling van het oppervlakte water uit het rioolstelsel te worden voorkomen.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap.

Het waterschap geeft een positief wateradvies en stemt in met het plan. Zie bijlage bij het bestemmingsplan.

Huidige situatie watersysteem

Algemeen

Het plangebied ligt in een woongebied in het noordwesten van de bebouwingskern van Waalwijk.

Bodem en grondwater

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoge grondwaterstand.

Oppervlaktewater

Binnen de grenzen van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De huidige bebouwing op het perceel is voor zowel de afvoer van vuilwater als hemelwater aangesloten op de gemeentelijke riolering langs de Burgemeester Moonenlaan. Dit betreft een verbeterd gemengd stelsel. Het hemelwater komt uit op de waterpartij langs de Burgemeester v.d. Klokkenlaan (spoorloot). Het afvalwater wordt middels het vrijvervalriool getransporteerd naar het hoofdgemaal aan de Werijtweg, waarna het via dit gemaal van Waterschap Brabantse Delta verpompt wordt naar de zuivering. De afvoercapaciteit van dit stelsel is overal toereikend.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringsvrije zone, alwaar de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant van toepassing is.

Water en natuur

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Waalwijk. In de omgeving van het plangebied is geen gebiedsbescherming van toepassing.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

In het kader van het voorgenomen ruimtelijke plan wordt het bestaande verharde oppervlak op het perceel niet uitgebreid.

Bij nieuwbouw dient conform de bouwverordening vuilwater en hemelwater gescheiden te worden afgevoerd. Het zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater is eveneens een beleidsstreven van het waterschap Brabantse Delta, alsook de gemeente Waalwijk.

Het waterschap Brabantse Delta hanteert het uitgangspunt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, kleiner dan 2.000 m² geen compenserende waterberging noodzakelijk is. Onderhavig initiatief betreft geen uitbreiding, waardoor compensatie niet aan de orde is.

Bij nieuwbouw dient conform het bouwbesluit het vuilwater en hemelwater gescheiden te worden aangelegd en aangeboden op de perceelsgrens, conform de huidige wetgeving dient de eigenaar van het perceel zelf om te gaan met het hemelwater dat op zijn terrein valt. Gezien de hoge grondwaterstand is dit echter niet reëel. Het hemelwater kan daarom worden aangesloten op het hemelwaterriool dat in de Burgemeester Moonenlaan ligt waarna het wordt afgevoerd naar de waterpartij langs de Burgemeester v.d. Klokkenlaan. Ook het vuilwater kan op het riool in de straat worden aangesloten.

Conclusie

Er is geen sprake van een toename van het verharde oppervlak waardoor compensatie niet aan de orde is. Er zijn vanuit water geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.2 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening ruimte (Noord-Brabant) is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit de EHS en Groenblauwe Mantel, is ruimtelijk in de Verordening Ruimte vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

Er zijn verkennende flora en faunaonderzoeken uitgevoerd om een beoordeling te maken van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op basis van uitgevoerd flora- en faunaonderzoek in relatie tot de sloop van de kapel², kan de volgende conclusie worden getrokken:

- Met het realiseren van de ruimtelijke ingreep dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige algemene broedvogels in het aanwezige gevelgroen. Indien sprake is van broedactiviteit bij aanvang van de werkzaamheden, dient gewerkt te worden conform een plan van aanpak gebaseerd op een ministerieel goedgekeurde gedragscode om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen;
- Ten aanzien van de overige soortgroepen zijn geen negatieve effecten te verwachten die zouden leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet.

Op basis van uitgevoerd flora- en faunaonderzoek in relatie tot de omvorming van het Dr. Mollercollege tot appartementen³ kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Aanvullend onderzoek is nodig om uitsluitel te kunnen geven over de soortgroep vleermuizen ten aanzien van de omvorming van het schoolgebouw tot appartementen en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden. Indien sprake is van een (mogelijk) negatief effect van de ingreep op de gunstige staat van instandhouding van aanwezige vleermuizen, dient ont-heffing te worden aangevraagd;
- Met de ingreep dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van tabel 2-soort Gele helmbloem. Bij negatieve effecten op de standplaatsen van deze soort, dient gewerkt te worden conform een goedgekeurde gedragscode;
- Met de ruimtelijke ingreep dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige algemene broedvogels. Bij broedactiviteit dient gewerkt te worden conform een goedgekeurde gedragscode;

² Brouwers Groenaannemers B.V., Flora- en faunaonderzoek Kapel Dr. Mollercollege, 1 april 2015

³ Brouwers Groenaannemers B.V. Flora- en faunaonderzoek Dr. Mollercollege, 1 april 2015

- Ten aanzien van de (potentieel) aanwezige tabel 1-soorten uit de soortgroepen vaatplanten en zoogdieren geldt vrijstelling van de algemene verbodsbepalingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht, waardoor zorgvuldig dient te worden gehandeld.

Er is een nader Vleermuisonderzoek⁴ uitgevoerd naar het potentieel voorkomen van vleermuizen. De volledige onderzoeksresultaten en conclusies zijn terug te vinden in het rapport (toegevoegd als bijlage). Het uitgevoerde onderzoek leidt tot de volgende conclusie:

- Tijdens het vleermuisonderzoek is waarneming gedaan van een drietal vleermuissoorten, namelijk de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Op basis van een uitgevoerd veldonderzoek zijn echter geen negatieve effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. Ontheffingsvraag is dan ook niet nodig;
- In plangebied zijn één of meerdere paarverblijven/-territoria van Gewone dwergvleermuis aanwezig. Van deze paarverblijven mag eveneens worden uitgegaan dat deze ook in de winterperiode gebruikt worden. De voorgenomen ingreep is hierop echter niet van negatieve invloed, aangezien de paarverblijven niet worden aangetast. Ontheffingsvraag is dan ook niet nodig;
- Kraam- en zomerverblijfplaatsen van bovengenoemde soorten zijn niet waargenomen in het plangebied;
- Tijdens het vleermuisonderzoek zijn geen vast vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden vastgesteld van bovengenoemde soorten.

5.3 Bedrijfshinder

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁵ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevings-typen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor

⁴ Brouwers Groenannemers B.V., Vleermuisonderzoek Dr. Mollercollege, 13 oktober 2015
⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Afgezien van een enkel kantoor zijn er volgens de lijst van bedrijven in SBA (2014) binnen een afstand van 200 meter geen bedrijven aanwezig. Conform het vigerend bestemmingsplan zijn ten zuiden van het plangebied, op een afstand van minimaal 60 meter van het plangebied, een bedrijf, een horecagelegenheid en twee dienstverlenende voorzieningen toegestaan aan de Burgemeester v.d. Klokkenlaan en een maatschappelijke voorziening aan de Meester van Coothstraat.

Aangezien voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG-brochure en er reeds woningen op kortere afstand van de bestemmingen zijn gesitueerd, vormt de realisatie van de woningen binnen het plangebied geen belemmering voor de bestemmingen.

Binnen het plangebied worden voornamelijk woningen gerealiseerd. Er worden daarnaast centrale voorzieningen binnen het gebouw mogelijk gemaakt. Deze zijn echter van beperkte omvang (maximaal 816 m²) en aard (maximaal categorie 1 uit VNG-brochure), waardoor er geen sprake is eventuele hinder op de woningen binnen het plangebied alsmede op de omliggende woningen.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen op het gebied van bedrijven en milieuzonering voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.4 Geluid

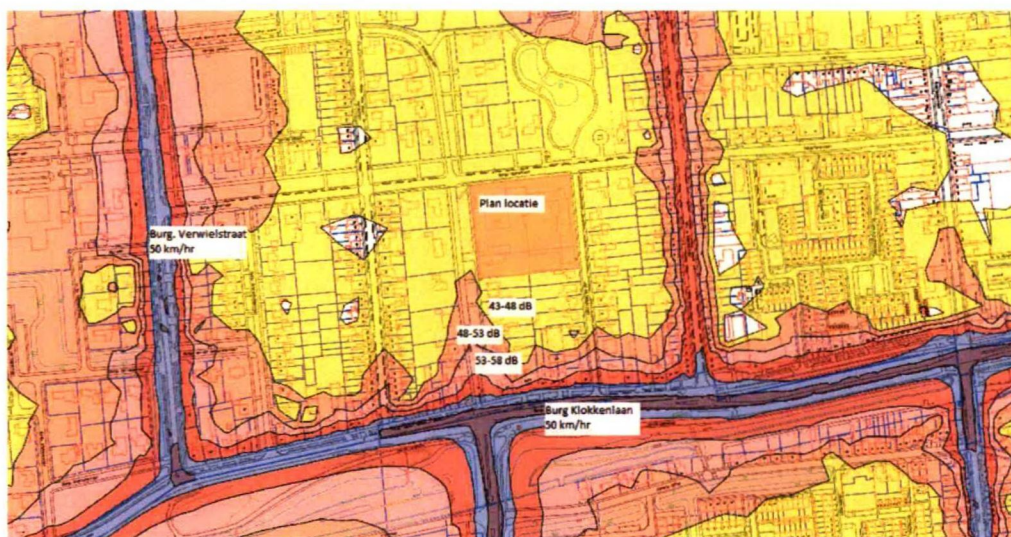
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle 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 geluidzone van de Burgemeester v.d. Klokkenlaan, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In het kader van de structuurvisie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De gehele planlocatie heeft cumulatief berekend een gevelbelasting van minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is in onderstaande afbeelding weergegeven. Er zijn voor wat betreft geluid dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.



Afbeelding 3: Ligging grenzen geluidniveaus in dB

5.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld

⁶ PlanMER Structuurvisie Waalwijk Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit (kenmerk WWK096/Kzj/0910). Goudappel Coffeng, 28 november 2013.

waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De ontwikkeling van maximaal 50 woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen.

Naast de realisatie van 50 woningen worden ondergeschikte centrale voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit betreft voorzieningen ten dienste van medische, sociale, culturele, religieuze of recreatieve activiteiten (zoals een ontmoetings- /activiteitenruimte), alsmede daaraan gebonden ondergeschikte detailhandel en horeca. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de regeling NIBM. De verkeersaantrekkende werking van deze voorzieningen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 816 m² is redelijkerwijs kleiner dan die van een woonwijk met 1.500 woningen (een dergelijk project wordt beschouwd als NIBM).

Daarnaast zijn er in de bebouwde kom van heel Waalwijk geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen.⁷ Om die reden kan geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

5.6 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

⁷ PlanMER Structuurvisie Waalwijk Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit (kenmerk WWK096/Kzj/0910). Goudappel Coffeng, 28 november 2013.

⁸ Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) Burgemeester Moonenlaan 5 te Waalwijk (projectnr. 20140206). Agel adviseurs, 30 juli 2014.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij het verrichten van de boringen is geconstateerd dat op het oostelijk deel van de locatie er in diverse gradaties bijmengingen met baksteen en puindelen voorkomen. Ter plaatse van het westelijk deel zijn deze bodemvreemde bijmengingen niet aangetroffen;
- In het mengmonster van de visueel schone bovengrond is een matig verhoogd gehalte aan PAK (10 VROM) aangetoond. Daarnaast komen de parameters minerale olie en PCB's licht verhoogd in het mengmonster voor.
- In de individueel geanalyseerde monsters komen maximaal licht verhoogde gehalten ook PAK (10 VROM) voor;
- In de overige geanalyseerde monsters van zowel de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood en PCB's (som 7) aangetoond;
- In het grondwater overschrijden geen van de onderzochte parameters de betreffende streefwaarden;
- Met betrekking tot het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek is gebleken dat in de onderzochte grond analytisch en visueel in de verdachte laag geen asbesthoudende delen aanwezig zijn;

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens het onderzoek aangetoonde verontreinigingen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen ontwikkelactiviteiten.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleid externe veiligheid gemeente Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft op 5 juni 2008 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Daarnaast heeft de gemeente

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

op 9 maart 2012 de Aanvulling Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. De ambitie van de gemeente Waalwijk is in de beleidsvisie als volgt omschreven:

De gemeente Waalwijk wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Waalwijk te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt:

- woonwijken;
- buitengebied;
- bedrijventerrein Haven en Haven Zeven;
- Overige bedrijventerreinen;
- Gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in gebiedstype Gemengd gebied. De ambitie ten aanzien van Gemengd gebied kan als volgt worden samengevat: De gemeente streeft er naar om geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen, zoals kinderen, bejaarden en gehandicapten toe te laten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Doorwerking plangebied

De te ontwikkelen woningen zijn kwetsbare objecten. Zodoende is het plan getoetst aan het Bevi, het Bevt en Bevb.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect transport gevaarlijke stoffen zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is in de omgeving van het plangebied een buisleiding aanwezig. Dit betreft een buisleiding van Gasunie. De buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 195 meter van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied buiten het plaatsgebonden risico en buiten het invloedsgebied van deze leiding. Er kan dan ook worden gesteld dat de ligging van de leiding geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant¹⁰ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Stahl Europe B.V.

Aan Sluisweg 10 in Waalwijk is het bedrijf Stahl Europe B.V.

Plaatsgebonden risico

Aangezien het plangebied zich op een afstand van meer dan 850 meter van de inrichting Stahl bevindt, ligt het plangebied niet in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de inrichting.

Groepsrisico

Een groot deel van de gemeente, waaronder ook het plangebied, is gelegen in het invloedsgebied van deze inrichting. Door Agel Adviseurs is specifiek de invloed van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht. De memo¹¹ met de resultaten van het onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande tekst is enkel de conclusie van het onderzoek opgenomen.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling neemt de hoogte van het groepsrisico toe van 5,18 x OW naar 5,21 x OW. Daarnaast is er sprake van een marginale toename over de bandbreedte van 100 tot 300 slachtoffers. De toename varieert van 0,01 tot 0,06 x OW. Omdat er sprake is van een toename van het groepsrisico dient deze toename verantwoord te worden conform artikel 12 van het Bevi. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook aandacht besteed te worden aan de mogelijkheid tot zelfredzaamheid binnen het plangebied en de mogelijkheden tot het bestrijden van rampen.

Verantwoording Groepsrisico

Voor het project is door de gemeente Waalwijk een standaard verantwoording groepsrisico voor het project opgesteld. Deze verantwoording¹² is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In de verantwoording wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan een externe veiligheidsrisico, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij een van de besproken scenario's. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de be-

¹⁰ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart.

¹¹ Actualisatie groepsrisicoberekening Stahl Europe B.V. in verband met de ruimtelijke ontwikkeling aan de Burgemeester Moonenlaan 5 te Waalwijk.

¹² Standaard verantwoording groepsrisico Burgemeester Moonenlaan 5 te Waalwijk

schreven scenario's te leveren. Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het bestemmingsplan verantwoord.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De omvang van een project mag niet het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

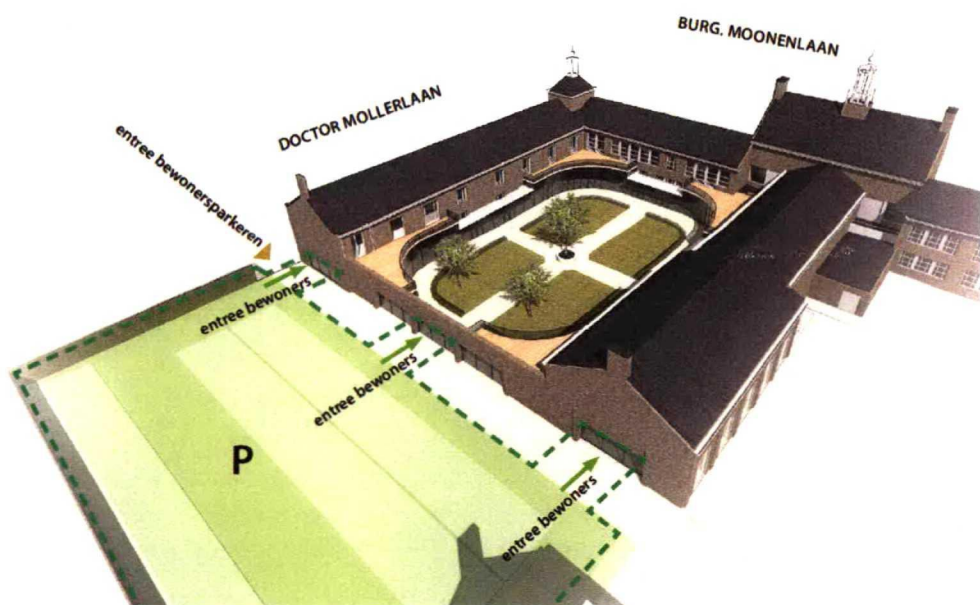
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden 50 woningen en centrale voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.2 (Natuur) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In Hoofdstuk 5 Milieuaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.9 Technische infrastructuur

De kabels en leidingen zijn alle gelegen in openbaar gebied en leveren geen belemmeringen op.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie

6. PLANBESCHRIJVING

De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van 50 luxe huurappartementen in de bestaande bebouwing van het voormalige Dr. Mollercollege aan Burgemeester Moonenlaan 5 te Waalwijk.

Zoals in paragraaf 4.1 Stedenbouw en landschap is beschreven, wordt de bestaande karakteristieke bebouwing behouden. De enige wijziging die aan de voorzijde van de bebouwing plaatsvindt, is dat de kozijnen van de begane grondlaag worden verlaagd. De voorterreinen rondom de gebouwen, omgeven door de te behouden voetmuren, worden als collectieve voortuinen heringericht. Daarmee sluit de inrichting aan op het oorspronkelijke karakter en typologie van het gebouw.

Er vinden interne verbouwingen plaats om de bebouwing geschikt te maken voor de 50 woningen. Daarnaast wordt in het centrale gedeelte van het hoofdgebouw aan de Burgemeester Moonenlaan (het 'hart' van het gebouw) voorzien in (ondergeschikte) centrale voorzieningen. Dit betreft voorzieningen ten dienste van medische, sociale, culturele, religieuze of recreatieve activiteiten (zoals een ontmoetings- /activiteitenruimte), alsmede daaraan gebonden ondergeschikte detailhandel en horeca.

De functies gezamenlijk moeten ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie 'wonen'. In de planregels is bepaald dat de functies ondergeschikt dienen te blijven, dus ten dienste staan van de hoofdfunctie 'Wonen'. Maximaal 10% van het Bruto Vloeroppervlakte binnen de bestemming mag voor de genoemde doeleinden worden gebruikt.

De twee binnenplaatsen op het terrein blijven behouden. Aan deze binnenhoven wordt voorzien in een rondgang op de begane grond waardoor de bewoners een droge en warme wandeling naar de gemeenschappelijke ruimten kunnen maken. De beide hoven zijn gemeenschappelijke buitenruimte voor bewoners.

De kapel wordt gesloopt ten behoeve van een parkeervoorziening voor bewoners. Deze parkeerplaatsen worden voorzien van een carport.

De toegang tot de bebouwing is voor bezoekers op vijf locaties voorzien. Dit betreft via de hoofdentree aan de Burgemeester Moonenlaan of via de overige vier entrees aan de Jan de Rooijstraat en Doctor Mollerlaan.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

De *verbeelding* heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven. De verbeelding vormt, samen met de regels, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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 op te richten bouwwerken.

De *toelichting* heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de gewenste functie). De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

7.3 Algemene toelichting regels

De systematiek van de regels

Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan "Herontwikkeling Besoyen". De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn be-

stemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend. Overigens neemt het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van welstand.

- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemming Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis tot maximaal 30 m² per wooneenheid. Daarnaast zijn ondergeschikte centrale voorzieningen in de vorm van medische voorzieningen, horeca en sociale, culturele en religieuze voorzieningen toegestaan. Deze ondergeschikte functies hebben gezamenlijk een maximale bruto vloeroppervlakte van 10% van de totale bruto vloeroppervlakte binnen deze bestemming. De functies zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de hoofdfunctie wonen.

Het begrip ondergeschikte horeca is in de begripsbepalingen nader gespecificeerd, zodat uitsluitend het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse in direct verband met de woonfunctie is toegestaan, alsmede het houden van kleinschalige, aan de woonfunctie gerelateerde en niet-

openbare evenementen ter plaatse (te denken valt aan verjaardagsfeesten e.d.). Een openbare horecagelegenheid kan zich derhalve niet vestigen.

Tevens zijn binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden tuinen, erven, verhardingen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Met betrekking tot het bouwen geldt dat er maximaal 50 gestapelde woningen zijn toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte geldt dat deze niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De opgenomen hoogten en het opgenomen bouwvlak sluiten aan op de bestaande bebouwing. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een overkapping toegestaan voor geparkeerde auto's. Tevens zijn hier erfafscheidingen (muren) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, zodat het parkeerterrein kan worden afgeschermd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is eveneens een overkapping toegestaan. Bovenop de overkapping is het mogelijk om balkons met een balkonhek te realiseren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Hierin zijn regels opgenomen ten aanzien van de overschrijding van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Dit is tot in bepaalde mate aanvaardbaar aangezien die de essentie van het plan niet aantasten. Daarnaast zijn hier regels opgenomen voor bestaande bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling staat aangegeven welk gebruik in elk geval wordt gezien als strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

Hierin zijn de afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Dit betreffen kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, die de essentie van het plan niet aantasten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- slotregels

Artikel 6 - Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van artikel 3.1.6 van het Bor verplicht.

Artikel 7 - Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

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 de appartementen 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 ontwerpplan 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.

Iedere schoollocatie heeft met een eigen klankbordgroep de afgelopen jaren interactief en uitgebreid gecommuniceerd met de gemeente (en soms ook met de beoogde marktpartijen) en met de aanwezige WOP vertegenwoordigers en hun achterban in de wijk.

Ook de klankbordgroep Moller is al geruime tijd intensief betrokken bij het gehele planproces. In maart 2014 presenteerde Ban Bouw met Schakelring, in samenwerking met de klankbordgroep Mollercollege, het nieuwe plan aan de buurt en de direct omwonenden. De ombouw tot luxe service huurappartementen, waarbij de inkoop van zorg een optie is, werd door de aanwezige buurtbewoners enthousiast ontvangen.

Conform de Algemene inspraak- en participatieverordening 2012, gelet op het intensieve overleg met de klankbordgroep is in het kader van de inspraak een ieder gedurende drie weken in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze omtrent het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

De direct omwonenden (en andere belangstellenden) zijn middels een inloopavond nader geïnformeerd.

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 zullen worden geïnformeerd. Provincie en waterschap Brabantse Delta hebben positief geadviseerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

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.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Notitie verkeer en parkeren

**Bijlage 2: PlanMER Structuurvisie Waalwijk
Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit**

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Ecologische quickscan Kapel Dr. Mollercollege

Bijlage 5: Ecologische quickscan Dr. Mollercollege

Bijlage 6: Vleermuisonderzoek Dr. Mollercollege

Bijlage 7: Berekening groepsrisico

Bijlage 8: VGR Herontwikkeling Dr. Mollercollege

Bijlage 9: Advies Waterschap

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbelregel	15
Artikel 5	Algemene bouwregels	16
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 8	Overgangsrecht	21
Artikel 9	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5 met identificatienummer NL.IMRO.0867.BurgMoonenlaan005-on01 van de gemeente Waalwijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf: zijnde (zie dienstverlenend bedrijf:) - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.7 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 bouwlaag, laag:

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

1.18 carport:

een aangebouwd of vrijstaand bouwwerk, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.22 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

a. lichte horeca:

1. aan de woonfunctie verwante horeca waaronder in ieder geval: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom;
2. kleinschalige, aan de woonfunctie gerelateerde en niet-openbare evenementen.

b. middelzware horeca:

bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken waaronder in ieder geval: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

c. zware horeca:

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen waaronder in ieder geval: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

1.24 kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.25 medische voorzieningen

collectieve zorg-/medische voorzieningen;

1.26 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse in direct verband met de woonfunctie, alsmede het houden van kleinschalige, aan de woonfunctie gerelateerde en niet-openbare evenementen ter plaatse.

1.27 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 overkapping met een open constructie:

een gebouw met een gesloten dakconstructie met maximaal drie wanden, die al dan niet tot de constructie zelf behoren;

1.29 peil:

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.30 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder;

1.31 woning:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.32 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 bebouwde oppervlakte:

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.3 bedrijfsvloeroppervlakte:

de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte van een bouwwerk

de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 inhoud van een bouwwerk:

de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in de woning, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak de wooneenheid;
- b. tuinen en erven;
- c. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten dienste van medische, sociale, culturele, religieuze of recreatieve activiteiten (zoals een ontmoetings- /activiteitenruimte), alsmede daaraan gebonden ondergeschikte detailhandel en lichte horeca, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van deze gebruiksfuncties gezamenlijk niet meer dan 10% van van de bruto vloeroppervlakte binnen deze bestemming mag bedragen;
 - 2. deze gebruiksfuncties uitsluitend ten behoeve van en ondergeschikt aan het gebruik voor bewoning zijn toegelaten.

met de bij lid a tot en met g behorende:

- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een overkapping met een open constructie toegestaan voor geparkeerde auto's met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping met een open constructie toegestaan met een maximale bouwhoogte gelijk aan de eerste bouwlaag.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, gelegen binnen het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m bedragen, met uitzondering van:
 1. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen.
- b. op de gronden, gelegen buiten het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' op de perceelsgrens een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een balkonhek worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, gemeten vanaf de bovenkant van de gesloten dakconstructie.

3.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak per woning;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4.2 Parkeren

Er dienen tenminste 52 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder a, voor de uitoefening van:

- a. beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak in de wooneenheid;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie; mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 3. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 4. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 6. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 7. op het bij de woning behorende bouwperceel ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd indien (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage niet meer als zodanig in gebruik is of gebruikt gaat worden ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 8. wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein;
 9. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 10. per wooneenheid maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

5.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding niet meer dan 0,25 m bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de kruin van een boom niet minder bedraagt dan 3,8 m;
 3. de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

5.1.2 Afwijking middels een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden en funderingen;
- d. wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen.

5.1.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 5.1.1 en 5.1.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

5.2 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in Hoofdstuk 2 opgenomen regels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

6.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.1 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. het bouwen van zonnepanelen op daken van hoofdgebouwen tot een hoogte van 1,5 m.

7.2 Toepasselijkheid

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Lid 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 8.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Burg. Moonenlaan 5.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van

DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier, de voorzitter,

.....

.....

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl

