



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing Slachthuister-
rein Waalwijk**

colofon

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
Slachthuisterrein Waalwijk**

datum
13 november 2024

projectnummer
P04434

opdrachtgever
Proudly Present BV

BRO
projectleider
CVe

projectteam
EBa

bron kapt
BRO

review
CVe

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historie en huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2.3	Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021, Hart van Brabant (2020)	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie Waalwijk	16
3.4.2	Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied en Groene Wig	17
3.4.3	Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk	17
3.4.4	Welstandsnota	18
3.4.5	Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving, Beleidsbasis voor gezondheid in de omgevingsvisie	19
3.4.6	Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'	20
4	Planologische aspecten	22
4.1	Stedenbouw en landschap	22
4.2	Verkeer en parkeren	25
4.3	Archeologie	28
4.4	Cultuurhistorie	29
5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Water	31
5.2	Natuur en stikstof	32
5.3	Bedrijfshinder	35
5.4	Geluid industrielawaai	37
5.5	Geur	39
5.6	Geluid wegverkeer	39
5.7	Luchtkwaliteit	41
5.8	Bodemkwaliteit	42
5.9	Externe veiligheid	43
5.10	M.e.r.-plicht	47
6	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

6.2.1	Omgevingsdialoog	48
6.2.2	Zienswijzen	48
6.2.3	Beroep / hoger beroep	48

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Verkeer en mobiliteit
- Bijlage 3: Archeologie
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Bedrijven en milieuzonering incl. akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8: Bodemonderzoek
- Bijlage 9: Externe veiligheid
- Bijlage 10: Stikstofonderzoek
- Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 12: Omgevingsdialoog
- Bijlage 13: Welstand
- Bijlage 14: Geuronderzoek
- Bijlage 15: Resultatenverslag Slachthuisterrein Waalwijk
- Bijlage 16: Verkeerseffecten
- Bijlage 17: Activiteitenplan Wet natuurbescherming
- Bijlage 18: Beschikking Gedeputeerde Staten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Proudly Present BV (Peters Projectontwikkeling, PPO is aandeelhouder binnen Proudly Present BV) heeft een groot deel van het gebied Slachthuisterrein in Waalwijk in eigendom. Het voornemen bestaat om het voormalige Slachthuisterrein te herontwikkelen tot een kwalitatieve woon- en leefomgeving. De ontwikkeling bestaat uit maximaal 123 appartementen en een biljartruimte, met een bestaande horecavergunning.

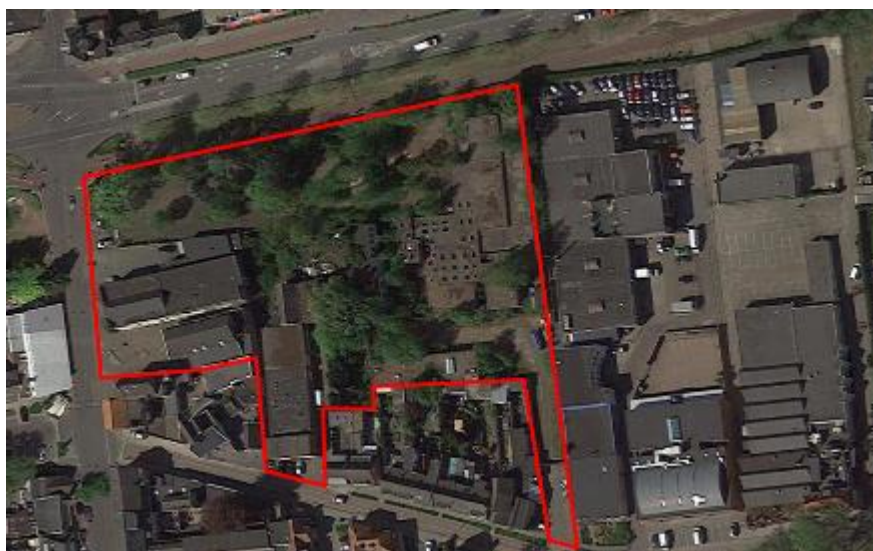
Op grond van de vigerende beheersverordening 'Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 4 juli 2019, is het realiseren van een woongebied niet mogelijk. Door middel van onderhavige omgevingsvergunning wordt de ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Eerste Zeine, Sint Antoniusstraat en de Noorder Parallelweg, ten zuiden van het centrum van Waalwijk. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Waalwijk, sectie E perceelnummers: 4156, 2816, 2817, 2818, 2819, 3800, 68, 4983. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 10.577 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

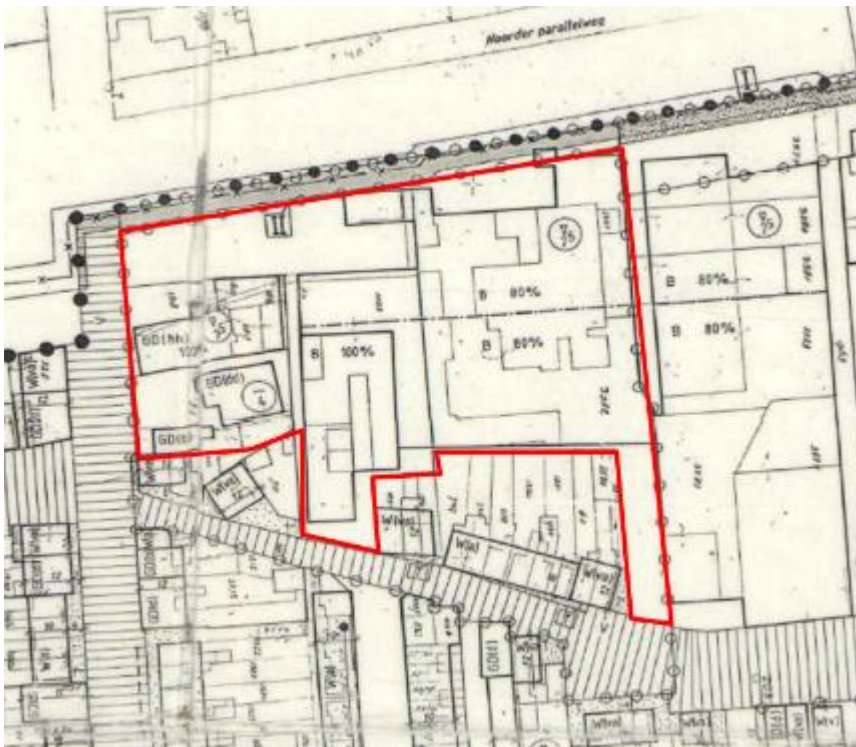
Het plangebied is gelegen binnen de beheersverordening 'Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 4 juli 2019. Met deze beheersverordening zijn de onderliggende, verouderde bestemmingsplannen voor een nieuwe periode van toepassing verklaard.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied (Bron: Google Maps)

Onderhavig plangebied is hiermee gelegen in deelgebied 7 van beheersverordening 'Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)' wat deel uitmaakt van het voormalig bestemmingsplan 'St Antoniusparochie'. Figuur 1.2 toont een uitsnede van de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan 'St Antoniusparochie'. Het plangebied heeft conform dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengde doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Wonen is niet toegestaan.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige omgevingsvergunning geeft hier invulling aan.



Figuur 1.2: Uitsnede deelgebied 7 beheersverordening Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)', (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan en in hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

De opkomst van handel en bedrijvigheid in de 17^e eeuw leidde tot een verdichting van de bebouwing in Waalwijk. Van belang was de opkomst van de leerlooierijen. Deze leidde in de 19^e eeuw mede tot de bloei van de schoen- en lederindustrie. Vooral de spoorlijn die aan het eind van de 19^e eeuw werd aangelegd, speelde daarin een belangrijke rol. De spoorlijn werd ook wel het Halve Zolenpad genoemd, vanwege het enkele spoor en de nabijheid van de schoen- en lederindustrie. In de jaren zeventig werd de spoorlijn buiten bedrijf gesteld. Deze centraal door de gemeente lopende voormalige spoorlijn heet nu ook officieel Halve Zolenpad en is nu een fietspad die als 'groene ader' de kernen onderling van oost naar west verbinden met de naastgelegen gemeenten.

Het Slachthuisterrein De Jongh is historisch van belang. Het Slachthuisterrein was lokaal een zeer bekende plek, mede door de prominente ligging aan het toenmalige spoor en het huidige Halve Zolenpad enerzijds en de betekenisvolle noord-zuid verbinding Stationsstraat - Sint Antoniusstraat anderzijds. Door herverkaveling is het oorspronkelijke terrein niet meer volledig herkenbaar. Het hoofdgebouw is jaren geleden gesloopt en heeft plaats gemaakt voor een bedrijventerrein. Op het perceel staat nog de noodslachthal. De kubusvormige eenlaagse bouwdelen hebben een kenmerkende bouwstijl voor slachthuizen door heel Nederland, maar zijn door leegstand en verwaarlozing onbruikbaar geworden. Zeer herkenbaar in de bebouwde omgeving van Waalwijk is de lijnvormige groenstructuur langs het Halve Zolenpad. Ten westen van het plangebied is de breedte van deze zone circa 70 meter, maar tussen de Stationsstraat en Putstraat halveert dit naar circa 35 meter. Ten westen zijn tevens interessante verbredingen van de groenstructuur te herkennen, met als hoogtepunt het Halve Zolenpark.



Figuur 2.1 Het voormalige Slachthuis aan de Sint Antoniusstraat in Waalwijk, met op de voorgrond enkele werknemers. © A. Oudkerk/auteursrecht G.CM Verheijen/SALHA

Figuur 2.2 weergeeft een impressie van de omgeving van het plangebied. In de huidige situatie is er, naast de bedrijfspanden, een hotel, de voormalige kapper en de biljartvereniging gevestigd in het plangebied.



Figuur 2.2 Impressie omgeving plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Voor het plan worden de bedrijfspanden, het hotel, de voormalige kapper en de biljartvereniging die op de percelen staan gesloopt en de locatie getransformeerd tot woningbouw en komt de biljartvereniging terug. Het plan bestaat uit een appartementencomplex met maximaal 123 woningen en een biljartvereniging. Onder het oostelijke bouwdeel wordt een parkeergarage gerealiseerd op maaiveld met 102 parkeerplaatsen. Op maaiveld zijn 61 parkeerplaatsen gepland voor de sociale huurwoningen en is er ruimte voor het bezoekersparkeren voor alle woningen en de biljartvereniging. Boven de parkeergarage wordt een daktuin gerealiseerd. Figuur 2.3 weergeeft een visualisatie van de toekomstige situatie.

Het doel van de ontwikkeling is om niet letterlijk te refereren aan de bestaande bebouwing, maar vooral de importantie van de plek te benadrukken. De tegelbelettering van de noodslachthal blijft behouden en wordt teruggebracht op de locatie in de vorm van een rond element.



Figuur 2.3 Impressie ontwerp noordoostgevel Slachthuisterrein (bron: DR+ architectuur en ruimtelijke ordening)

Programma

Het voornemen bestaat om het voormalige Slachthuisterrein te herontwikkelen tot een kwalitatieve woon- en leefomgeving. Met de ontwikkeling worden maximaal 123 appartementen gerealiseerd in verschillende segmenten, waarbij 38 appartementen bestemd zijn voor sociale huur (31%) en 85 appartementen bestemd zijn voor middeldure huur (69%). De appartementen worden in twee gebouwdelen (A en B) verdeeld, zie figuur 2.4.

De sociale huurwoningen liggen in gebouw A en beschikken over een eigen entree aan de Sint Antoniusstraat en een entree vanaf de parkeerplaats. De 38 sociale huurwoningen bestaan uit 2-kamerappartementen, waarbij de maaiveldappartementen over een kleine tuin beschikken en de overige woningen over een loggia of balkon. De huurprijs ligt beneden de sociale huurprijsgrens (€ 738,-, prijspeil 2021). De sociale huurwoningen worden voor minimaal 15 jaar in dat segment verhuurd. De bewoners van gebouw A parkeren op het maaiveld aan de achterzijde van het plangebied.

Op de begane grond van gebouw A, bij de entree van de Sint Antoniusstraat, ligt een ruimte met een grotere verdiepingshoogte, geschikt voor andere functies. In eerste instantie is deze ruimte bedoeld voor de herhuisvesting van de biljartvereniging die reeds in het plangebied aanwezig is. In de toekomst kunnen in deze ruimte eventueel andere maatschappelijke activiteiten plaatsvinden.



Figuur 2.4 Gebouwdelen en bouwlagen toekomstige situatie (bron: PPO)

De middeldure huur appartementen liggen in gebouw B en hebben twee entrees. Elk gelegen aan een van de twee noord-zuid langzaam verkeersroutes. De 85 middeldure huur appartementen bestaan uit 2- en 3-kamerappartementen variërend van 50 tot 85 m² GO. De huurprijs ligt tussen de € 750,- – € 900,- (prijsspeil 2021, exclusief servicekosten), afhankelijk van het oppervlak en het aantal kamers. De buitenruimtes worden afwisselend georiënteerd aan weerszijden van het bouwblok om zowel de hofjes als de omliggende straten te activeren. Zo ontstaat er een alzijdig gebouw en worden ongewensten achterkanten voorkomen. Er worden 163 parkeerplaatsen gerealiseerd. 102 van deze parkeerplaatsen zijn opgenomen in de overdekte parkeergarage onder gebouw B en zijn bestemd voor de bewoners. De overige 61 parkeerplaatsen zijn over het plangebied verdeeld. Ook bezoekers kunnen gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in de beheersverordening 'Natte natuurschap, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)' en heeft de volgende bestemmingen: 'gemengde doeleinden' en 'bedrijfsdoeleinden'. Op basis van de beheersverordening is wonen op de locatie niet toegestaan en is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 123 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 123 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Waalwijk en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Tilburg, Loon op Zand en Heusden).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen als bijlage.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 123 woningen te realiseren op het voormalige Slachthuisterrein in Waalwijk voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Waalwijk neemt tot 2030 fors toe. Ook in de omliggende gemeenten (secundair verzorgingsgebied) wordt een toename van het aantal inwoners en huishoudens verwacht. Dit vraagt om een groei van het aantal woningen.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Uitgaande van de provinciale cijfers ligt er in de gemeente Waalwijk tot 2030 een woningbehoefte van circa 2.045 woningen. Inclusief sloop (240 woningen) en minus de gerealiseerde woningen in 2020 (48 woningen) is een totale capaciteit nodig van 2.237 woningen tot 2030. De harde plancapaciteit (1.009) is onvoldoende om hierin te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen (restbehoefte van 1.228).
- Op basis van eerdere plannen en naar aanleiding van een collegestandpunt, is in de woningbouwprogrammering reeds rekening gehouden met een woningbouwontwikkeling van maximaal 123 woningen. Er is op dit moment nog voldoende ruimte om zachte plannen hard te maken, om ook deze maximaal 123 woningen in procedure te brengen.
- Ook in het secundair verzorgingsgebied ligt een forse woningbehoefte van circa 17.085 woningen (inclusief sloop van 1.940 woningen en minus de gerealiseerde 2.286 woningen in 2020 een benodigde capaciteit van 19.025 woningen). Er is onvoldoende harde plancapaciteit om in deze behoefte te voorzien. Ook op regionaal niveau ligt er dus een nadrukkelijke opgave om nieuwe woningen te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 123 appartementen (sociale – en middeldure huur) te realiseren op het voormalige Slachthuisterrein in Waalwijk voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, ook de huishoudenssamenstelling zal veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Door de toename van het aantal kleine en oudere huishouden is het reëel te veronderstellen dat daardoor de vraag naar appartementen zal toenemen. Het initiatief voorziet hierin.
- Uit de analyses van het WoON2018 komt naar voren dat er voldoende marktvraag is naar appartementen in zowel huur als koop. De vraag naar huurappartementen is grotendeels afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze groep speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. Circa 30% van het beoogde programma bestaat uit sociale huurwoningen, die tevens beschikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Woningen voor middeninkomens zijn in de huidige voorraad in Waalwijk beperkt aanwezig. Middeninkomens komen hierdoor steeds meer in de knel. Het initiatief speelt goed in op de vraag van kleine huishoudens en starters en levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor (lage) middeninkomens.
- De vraag naar koopappartementen is grotendeels afkomstig van 55-plussers (al zijn zij ook geïnteresseerd in huurappartementen), en in mindere mate eenpersoonshuishoudens < 55 jaar. Indien een deel van de middeldure huurwoningen worden aangeboden ten behoeve van verkoop, zullen ze worden aangeboden voor een prijs tot € 355.000,- (prijspeil 2022). Dit goedkope tot middeldure koopsegment sluit goed aan bij de behoefte van bovenstaande doelgroepen voor wie betaalbaarheid doorgaans een belangrijke factor is. In algemene zin geldt bovendien dat dit segment de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor veel groepen (zoals starters) bevordert.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 123 woningen op het Slachthuisterrein onaanvaardbare effecten op de leegstand zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'gemengde doeleinden' en 'bedrijfsdoeleinden'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat ambities voor de volgende vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities uit de Omgevingsvisie. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels die voortkomen uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zie paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk Gebied' en 'Concentratiegebied'.

Het volgende artikel uit de Interim Omgevingsverordening is van toepassing op de voorgestane woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een transformatie van een verouderd stedelijk gebied tot een gebied met maximaal 123 appartementen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het plangebied en de omgeving. Er is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in stedelijk gebied. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. De woningen worden BENG gebouwd. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrNBrabant-on01). Dit ontwerp doorloopt de zienswijze- en overlegprocedure. Daarvoor heeft het ontwerp met ingang van 9 april 2021 ter inzage gelegen.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim Omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021, Hart van Brabant (2020)

In het Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021, Hart van Brabant (2020) schetst de regio Hart van Brabant de uitkomsten van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio. Op basis van de analyse van de gegevens van de bestaande planvoorraad en het aanbod en de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad wordt een globaal beeld geschetst van de kwalitatieve stand van zaken van de woningmarkt in de verschillende gemeenten.

In dit perspectief wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

- De woningbehoefte voor de gehele regio is procentueel met 72% toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2017. Dit vraagt om een versnelling en het zoeken en benutten van kansen voor nieuwe woningbouw. De groei vraagt jaarlijks om 2.160 woningen, bijna 740 meer dan op basis van de eerdere prognoses.
- De plancapaciteit voor de komende tien jaar is onvoldoende voor de gewenste groei in die periode (nu 92%). Een gezonde planvoorraad bedraagt 130%. Voor de gehele regio geldt dat de planvoorraad tot en met 2024 71% van de planvoorraad tot 2030 bedraagt. Dit betekent dat regionaal kansen voor nieuwe plannen moeten worden gecreëerd, vooral voor de langere termijn.

De woningbehoefte in de gemeente Waalwijk bedraagt 2.045 woningen in de periode 2020-2030. De planvoorraad bestaat uit 1.830 woningen waarvan 919 in de periode 2020-2024 en 911 in de periode 2025-2030. Daarmee is de planvoorraad onvoldoende om in te spelen op de behoefte. Deze zou idealiter uit circa 2.660 woningen (130% van de behoefte) moeten bestaan.

Doorwerking plangebied

Op regionaal niveau ligt er een opgave om de woningbouw te versnellen en te zoeken naar kansen voor nieuwe woningbouw. Er zijn onvoldoende plannen om in de behoefte te voorzien, ook in de gemeente Waalwijk. Het initiatief speelt hierop in door maximaal 123 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Waalwijk

Op 4 februari 2016 heeft de raad van Waalwijk de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen verwoord.

De structuurvisie bestaat uit de hoofdlijnen in schema's (deel A), een onderbouwing (deel B) en een uitvoeringsprogramma (deel C). Het uitvoeringsprogramma biedt bovendien een basis voor de besteding van bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Doel van deze structuurvisie is een samenhangend ruimtelijk beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025. Met de structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze Waalwijk een bijdrage levert aan de ambities van de regio als vitale schakel. Tegelijk toont het hoe Waalwijk zich binnen de regio onderscheidt met haar lokale kwaliteiten. Essentieel is de structuurvisie voor de positiebepaling om de verantwoordelijkheden en belangen van Waalwijk goed te kunnen inbrengen in de samenwerking op lokale, (sub)regionale en provinciale schaal.

Inhoudelijk wil de gemeente met deze visie bereiken dat Waalwijk meer onderscheidend wordt door het optimaliseren van typerende omgevingsfactoren op weg naar de ambitie:

Waalwijk is een stedelijk knooppunt in de regionale netwerken van Midden-Brabant, met lokaal een krachtige economische functie en karakteristieke kernen in een unieke landschappelijke omgeving.

Doorwerking plangebied

De gemeente benut kansen door het faciliteren, stimuleren en ondersteunen van initiatieven voor projecten op de speerpunten voor werken. Dit doet de gemeente vraaggericht, onder andere voor de transformatie Eerste Zeine van een bedrijventerrein naar een gemengd gebied met bijvoorbeeld woon/werk-combinaties en voorzieningen.

Op basis van de structuurvisie Waalwijk behoort het gemengd gebied Eerste Zeine tot één van de bestaande bedrijventerreinen om vraaggericht te revitaliseren, herstructureren, transformeren. Met voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze transformatie.

3.4.2 Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied en Groene Wig

In september 2007 is de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied en Groene Wig vastgesteld. Deze visie schetst een ruimtelijk streefbeeld om sturing te kunnen geven aan uiteenlopende ontwikkelingen in tijd, schaal en aard. Het bedrijventerrein aan de Eerste Zeine maakt onderdeel uit van deze visie.

Het bedrijventerrein aan de Eerste Zeine is een verrommeld gebied. Sommige panden staan leeg en een gedeelte ligt braak. De bedrijvigheid wordt, omgeven door woningbouw, in milieutechnisch en praktisch opzicht al geruime tijd geconfronteerd met groeiende beperkingen. Op grond van de vigerende beheersverordening 'Natte natuurplein, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 4 juli 2019 zijn er al opties voor (gedeeltelijke) herontwikkeling van het gebied. Een streven dat nadien alleen maar aan kracht heeft gewonnen.

Op basis van deze visie behoort de Eerste Zeine bij de 'Groene wig' en moet een herontwikkeling van het bedrijventerrein Eerste Zeine gericht zijn op transformatie naar een groen woonmilieu. Het doel hiervan is o.a. het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven, het verbreden van het Halve Zolenpark en doortrekken van de daarin opgenomen waterpartij. Voor dit gebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- zichtlijnen in noord-zuid richting openen en het gebied ruimtelijk betrekken op het Halve Zolenpark;
- openbreken van het gebied door aanleg van een netwerk van ontsluitingspaden voor langzaam verkeer (ruggengraat oost-west);
- bestaand groen uitbouwen tot een robuuste kamerstructuur. Bebouwing als losse objecten in deze groene kamers.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan is er sprake van twee noord- zuid verbindingen voor langzaam verkeer vanuit het Halve Zolenpad. Het plan wordt naar achteren gesitueerd waardoor er meer ruimte ontstaat langs het Halve Zolenpad. Door deze opzet ontstaat ook meer de 'kamerstructuur' waarnaar in de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied en Groene Wig wordt verwezen. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met groen en water. Woningbouw op deze locatie is functioneel gezien voorstelbaar als nieuwe invulling.

3.4.3 Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk

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

- betaalbaarheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid en duurzaamheid.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor een aantal doelgroepen: starters, stop the brain drainers, spoedzoekers en urgenten, woonwagengebruikers en arbeidsmigranten.

De gemeente heeft de ambitie om in de komende 10 jaar de woningvoorraad met 1.500 woningen te laten groeien. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven waar plannen onder andere aan getoetst worden. Belangrijk is dat plannen voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag. Daarnaast

heeft het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed de voorkeur. Ook hebben initiatieven waar woonproducten worden aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is, maar wel aantoonbaar vraag naar is, de voorkeur. Het streven is dat 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is. Bij (her)ontwikkeling van grotere locaties geldt dat bij een ontwikkeling van 100 woningen of meer minimaal 30% sociaal is. Tot slot onderstreept de gemeente het belang van toevoeging van woningen in het (lage) middenhuursegment.

In de Woonvisie wordt, naast een regeling voor sociale huur, aandacht gevraagd voor een aantal andere aspecten:

- Plannen moeten voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag.
- Voorkeur voor: inbreidingslocaties, locaties waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden d.m.v. woningbouw, transformatie van leegstaand / leegkomend vastgoed, initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in onze woningmarkt, maar waar wel aantoonbaar vraag naar is.
- Er is nog behoefte aan middeldure huur en dan met name de lage middenhuur: met een aanvangshuur tot en met € 800,- en in mindere mate hoge middenhuur met aanvangshuren tot en met € 950,-
- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen bekijken we met de ontwikkelende partijen de mogelijkheid tot het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen.
- Woningbouwplannen moeten een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich meebrengen.
- Indien mogelijk combineren we herstructurering met opgaven op het gebied van klimaatadaptatie. Klimaatbestendig plannen, ontwerpen en uitvoeren wordt de norm.

Daarnaast is er in 2018 een kwalitatief woningbehoefteonderzoek gedaan. Daaruit kunnen grofweg de volgende conclusies voor deze locatie getrokken worden

- We zien dat veruit de grootste vraag is naar nultredenwoningen.
- Qua huurprijzen is er met name vraag naar sociale huur en goedkope middenhuur.
- Qua kooprijzen met name woningen tot € 300.000,-.
- Qua woonmilieu is er met name behoefte aan levendige stadswijken, met aandacht voor voldoende groen.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van het Slachthuisterrein en het programma sluit aan bij het gemeentelijke beleidskader. Het betreft namelijk een logische herontwikkeling naar wonen van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocatie). Daarnaast is er voldoende ruimte voor sociale- en middeldure huur in het programma opgenomen. De ontwikkeling bestaat uit maximaal 123 appartementen, waarbij 38 appartementen bestemd zijn voor sociale huur (31%) en 85 appartementen voor middeldure huur (69%). Daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijke streven van minimaal 30% sociale huurwoningen op een locatie van meer dan 100 woningen. Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat de woningen ook toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen.

3.4.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota Waalwijk 2016 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 bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit doet de gemeente door middel van transparante, objectieve en daarmee voor iedereen begrijpelijke criteria waar bouwplannen aan worden getoetst.

De stedenbouwkundige inrichting van het perceel is in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in het gebied hoofdroutes en traditionele woningbouw. Het bouwplan is getoetst door de Ruimtelijke kwaliteitscommissie. De commissie stelt vast dat het bouwplan in hoofdlijnen aansluit bij de uitgangspunten uit de Welstandsnota mits het plan wordt aangevuld dan wel aangepast en positief beoordeeld op de volgende onderdelen:

- landschappelijk inrichtingsplan, waar het bestaande tegeltabelau 'nood-slachthal' een plaats krijgt;
- de kleurstelling van de gestucte gevel, RAL9010-reinwit, van gebouw B zou meer van het wit af mogen, (richting grijs overeenkomstig geveltekening).

Het bouwplan is op deze punten aangepast conform het advies van de commissie. De verslagen van de commissie zijn opgenomen in de bijlagen.

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de voorgestane ontwikkeling.

3.4.5 Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving, Beleidsbasis voor gezondheid in de omgevingsvisie

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

Doorwerking plangebied

Waalwijk heeft de ambitie om in 2043 klimaatneutraal te zijn. De gemeente Waalwijk heeft geen duurzaam bouwen beleid, dus nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit. Gasloos en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) zijn vereisten voor het plan. Vanwege de complexiteit van het plan is ervoor gekozen minimale vereisten vanuit het Bouwbesluit als uitgangspunt te nemen. De appartementen zullen all-electric worden. Voor de opwekking van warmte wordt per individueel appartement een warmtepomp geplaatst. Voor de duurzame opwekking van elektriciteit worden PV panelen op de daken geplaatst.

Hittestress wordt voorkomen door gebouw B te voorzien van een groendak (circa 1.184 m²). Dit dak wordt voorzien van een mos-sedumdak, bestaande uit 5 – 7 sedumsoorten. Daarnaast wordt het middengebied volledig groen ingericht. Dit middengebied wordt tevens voorzien van een aantal grote(re) bomen, welke voor schaduw, dus verkoeling zorgen. Bestaand groen (aangrenzend aan het Halve Zolenpad) wordt in stand gehouden én de monumentale boom aan de Sint Antoniusstraat blijft behouden. Tevens is het plan voorzien van een aantal groene gevels, bestaande uit spandraden met klimplanten. Dit betreft circa 94 m². Ten noorden van het plan zal mede ten behoeve van waterinfiltratie een wadi worden gerealiseerd. Dit betreft een wadi van circa 415 m². Het hemelwater zal ter plaatse van het plangebied worden geïnfilteerd.

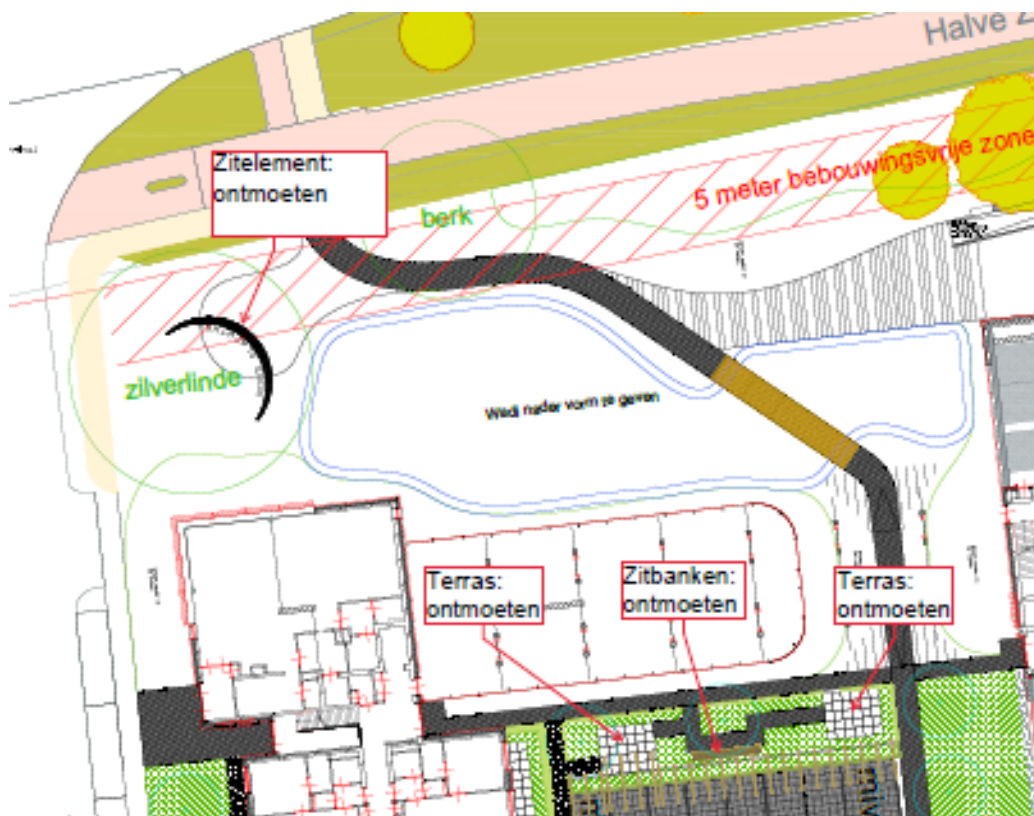
Zowel op het terrein als in de binnentuin zijn er gelegenheden tot ontmoeten, zie figuur 3.1. Er staan verschillende solitaire bankjes en er zijn ook wat grotere terrassen opgenomen. Hier kunnen de mensen elkaar ontmoeten. De padenstructuur is daarnaast zo ontworpen dat het zowel horizontaal als verticaal verbinding maakt met de omgeving en die zich ook vormt langs de verschillende groentype en ontmoetingsplaatsen in het gebied. Door hier een stuk educatie bij te voegen in de vorm van informatieborden kan het bewegen hier gestimuleerd worden, dit kan mogelijk een mooie integratie met het Halve Zolenpad opleveren.

3.4.6 Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'

Op 14 november 2014 heeft de gemeenteraad van Waalwijk de groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' vastgesteld. Dit beleidsstuk bevat een langetermijnvisie voor het groen. Het vormt de basis voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk. In het beleid is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken, dorpen en bedrijventerreinen de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. En daarbovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. Bij bestaande woongebieden en bedrijventerreinen dient bij reconstructies of herontwikkeling 10% méér openbaar groen dan dat er voor de ontwikkeling aanwezig was te worden aangelegd. Naast de hoeveelheid aan groen, wordt er ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het openbare groen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied (circa 10.577 m²) wordt circa 1.758 m² openbaar groen op maaiveld gerealiseerd, dit is 16,6% van het totaal. Er komen groene parkeerplaatsen (half verhard) van circa 689 m² en daarmee wordt 6,5% combinatiegroen gerealiseerd. Daarnaast is er 23% (circa 2.428 m²) groen op privaat terrein in de vorm van een wadi (circa 415 m²), een haag op (circa 20 m²), een daktuin op het dek van de parkeerplaats (circa 715 m²), een groendak op het woongebouw (circa 1.184 m²) en gevelgroen (circa 94 m²). Er wordt voldaan aan de normen zoals opgenomen in de Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'.



Figuur 3.1: Ontmoeten (bron: van Helvoirt Groenprojecten)

4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

Stedenbouw

De bebouwing aan de noordzijde van het Halve Zolenpad / de Noorder Parallelweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en geschakelde naoorlogse woningen van twee bouwlagen met kap. Af en toe afgewisseld met latere grootschalige inbreidingen. De woningen zijn georiënteerd op de Noorder Parallelweg. De bebouwing aan de zuidzijde bestaat hoofdzakelijk uit doosvormige bedrijfshallen en bijgebouwen, die met de achterzijde gekeerd zijn naar het Halve Zolenpad en hun adres hebben aan de Eerste Zeine. Uitzondering hierop was het reeds gesloopte openbaar slachthuis uit het begin van de vorige eeuw, waarbij de hoofdentree gericht was op de voormalige spoorlijn. Met de statige uitstraling van een stationsgebouw een opvallende verschijning langs het spoor (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Openbaar slachthuis Waalwijk

Met de nieuwe ontwikkeling verkrijgt de plek weer een gezicht aan het Halve Zolenpad. De bebouwing ligt met de voorgevel aan de fietsroute, waardoor het evenwicht langs de Noorder Parallelweg op deze locatie wordt hersteld. Daarnaast wordt het terrein openbaar toegankelijk en worden omwonenden en passanten uitgenodigd om in het gebied te verpozen of te doorkruisen. De buitenruimte levert zodoende een maatschappelijke bijdrage aan de woon- en leefkwaliteit in het gebied, zoals het Slachthuisterrein een maatschappelijk nut vertegenwoordigde.

Zeer herkenbaar in de bebouwde omgeving van Waalwijk is de lijnvormige groenstructuur langs het Halve Zolenpad in oost-west richting. Ten westen van het plangebied is de breedte van deze zone circa 70 meter, maar tussen de Stationsstraat en Putstraat halveert dit in de huidige situatie naar 35 meter. Ten westen zijn tevens interessante verbredingen van de groenstructuur te herkennen, met als hoogtepunt het Halve Zolenpark.

Een abrupte versmalling na het kruispunt met de Stationsstraat is ongewenst en daarom is ervoor gekozen om de nieuwbouw terug te leggen ten opzichte van het Halve Zolenpad en de groenstructuur te verwelkomen in het plangebied. Wel wordt, net als het herenhuis aan de overzijde (Stationsstraat 29) een kop gevormd als entree van de Sint Antoniusstraat. Het wegprofiel wordt zodoende circa 50 meter.

Op het Slachthuisterrein zijn momenteel nog enkele sporen aanwezig van landarbeiderswoningen, daterend uit de tijd van de turfwinning in de Langstraat. De vervallen woningen volgen de richting van de verdwenen slagenstructuur met noord-zuid richting, haaks op het Halve Zolenpad. De orthogonale structuur van het slagenlandschap vormt de basis voor het stedenbouwkundige model, waarbij de verschillende gebouwvleugels zich schikken langs een x- of y-as en reageren op bestaande en nieuwe structuren uit de omgeving; de Noorder Parallelweg als hoofdverkeersroute in de oost-west richting en langzaamverkeersroutes in de noord-zuid richting. Het resultaat is een hofstructuur dat zich uitstekend leent om het groen vanuit het Halve Zolenpad te integreren in het bouwblok. De hofjes creëren geborgenheid, laten alle woningen profiteren van de landschappelijke kwaliteit, voorkomen een te massieve bebouwingswand aan het Halvezolenpad en geven een dynamisch beeld langs de hoofdinfrastructuur.

De bebouwing bestaat in basis uit vier bouwlagen met een hoogte van circa 12,5 meter, zie figuur 4.2. Een maat die in verhouding met een wegprofiel van circa 50 meter als passend wordt ervaren. Langs het Halve Zolenpad vormen drie hoogteaccenten een aantrekkelijke afwisseling in het straatbeeld, opbouwend van vijf tot zeven bouwlagen. De hoogteaccenten begeleiden de oost-west hoofdinfrastructuur en accentueren de kruising met de noord-zuid as naar het centrum.



Figuur 4.2 Impressie ontwerp noordwestgevel Slachthuisterrein (bron: DR+ architectuur en ruimtelijke ordening)

Met de bebouwing langs de Sint Antoniusstraat wordt teruggeschaald in hoogte en sluit met twee bouwlagen en een kap aan bij het karakter van de historische lintbebouwing. Met een sheddak als kapvorm wordt verwezen naar de industrie functie van het gebied die het de afgelopen 100 jaar heeft gehad en o.a. bij 't Bourgondisch Hof aan de Eerste Zeine nog herkenbaar aanwezig is. Het in traditioneel rood metselwerk uitgevoerd bouwblok is hiermee een passende overgang tussen de kleinschalige lint- en grootschalige hoofdstructuur.

Aan de zuidzijde van de ontwikkeling wordt een nieuwe straat aangelegd die het bouwplan ontsluit voor autoverkeer. Gelijktijdig wordt met de aangrenzende parkeervoorziening en aanwezige groenstructuren afstand

gecreëerd tot de bestaande woningen aan de Eerste Zeine. De woningen op de begane grond hebben een adres en een voortuin aan de straat, zodat op maaiveldniveau een levendig straatbeeld kan ontstaan.

De straat en de rooilijn van de bebouwing aan de zuidkant kan in de toekomst doorgezet worden richting het oosten, indien het bedrijventerrein verder wordt ontwikkeld als woonwijk. Op die manier wordt de kans geboden een stedenbouwkundige structuur te ontwikkelen met grondgebonden woningen langs de Eerste Zeine, passend bij de historische gebouwstructuur. In het gebied tussen de nieuwe straat en de Noorder Parallelweg komen de woongebouwen met appartementen passend bij de hoofdinfrastructuur.

In het kader van privacy naar omwonenden liggen de slaapkamers voornamelijk zuid georiënteerd, echter liggen deze slaapkamers aan galerijen, welke zorgt voor een verminderde toetreding van zonlicht, dus warmte. De woonkamers van het appartementencomplex zijn voornamelijk noordelijk georiënteerd, waardoor er zoveel mogelijk rekening met privacy van omwonenden (Eerste Zeine en Sint Antoniusstraat) wordt gehouden. Dit is mede meegenomen naar aanleiding van opmerkingen vanuit de buurt dialoog. Afstand naar woningen noordelijk georiënteerd (Noorder Parallelweg) ligt op circa 45 meter, waardoor (eventuele hinderlijke) schaduwwerking voor deze woningen niet van toepassing is.

Landschap

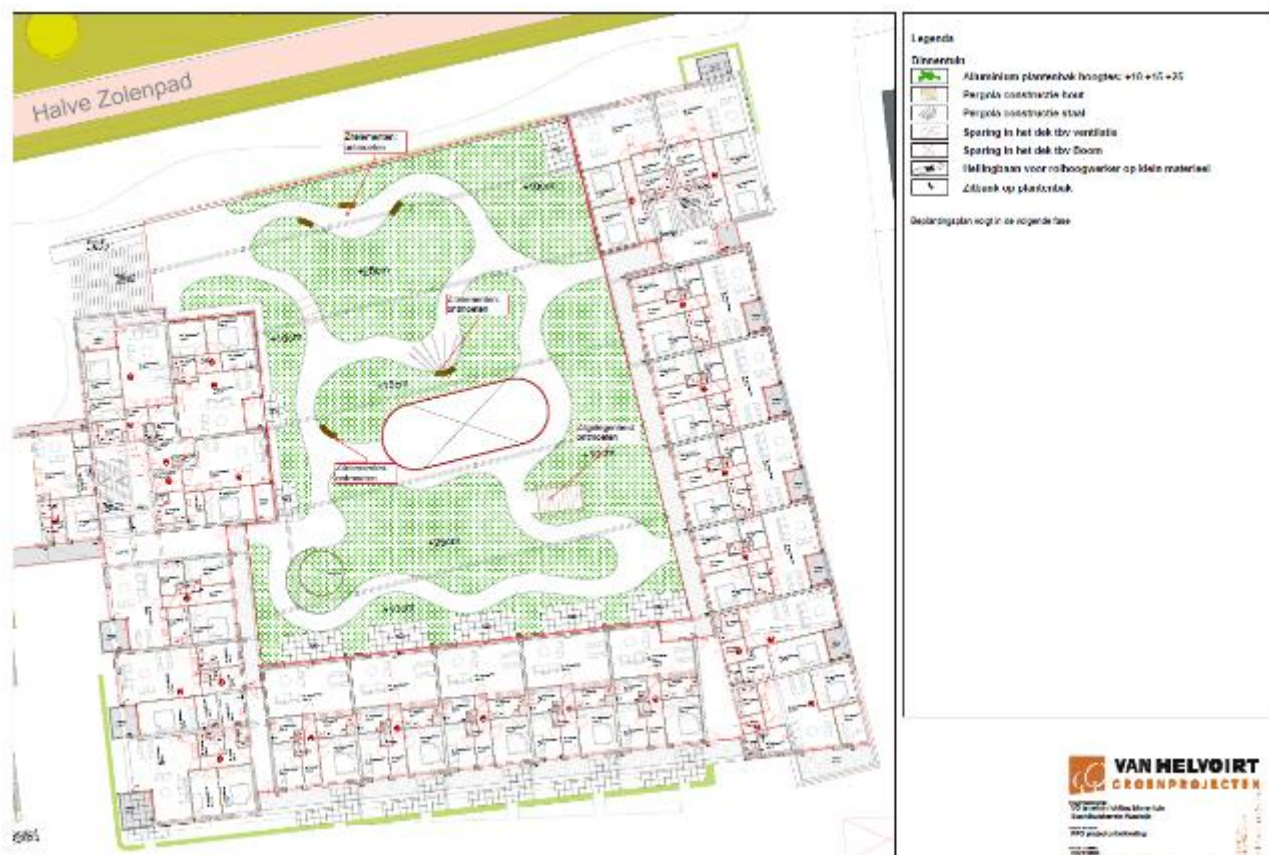
Met het gekozen concept van het verbreden van het Halve Zolenpad en de hofstructuur is er de mogelijkheid om een leefomgeving te realiseren van hoge kwaliteit. Samen met een landschapsarchitect wordt de inrichting van het plangebied verder uitgewerkt tot een aantrekkelijk, bruikbaar, klimaatadaptief en ecologisch waardevolle groenstructuur die past bij het karakter van het Halve Zolenpad. De monumentale Zilverlinde en op de hoek Sint-Antoniusstraat en Halve Zolenpad wordt geïntegreerd in het landschappelijk ontwerp. Daarnaast worden enkele andere bestaande volwassen bomen langs het Halve Zolenpad behouden in de nieuwe ontwikkeling.

Het gebied wordt voorzien van verschillende groentype waarbij inheemse soorten leidend zijn. Door deze waardevolle ecologische inpassing van het groen ontstaat er ook bepaalde sfeer op het terrein. De terrassen en bankjes staan dermate verspreid dat er op elke plek een andere beleving ervaren wordt. Van deels bestaande groenstructuren met veel massa (struweel) tot aan de kruidenvegetaties rondom de wadi's kent het gebied veel diversiteit. Deze 'natuurlijke' sfeer zal dus ook terug te zien zijn in de beleving van het groen. Door deze diversiteit kunnen er natuurlijke speelelementen in en rondom de wadi gemaakt worden om het terrein zo optimaal mogelijk te benutten. Educatie is een vorm die hier ook goed bij past en al deze diversiteit in groen zorgt er dus automatisch voor dat er een grote pluktuin ontstaat. Een terrein wat natuurlijk aanvoelt en beleven wordt is onze doelstelling. Deze manier van vergroening helpt vanzelfsprekend ook tegen de hedendaagse problemen van hittestress, vermindering van de biodiversiteit, wateroverlast en droogte.

In de binnentuin wordt daarnaast een retentiedak gemaakt waardoor het water van het gebouw wordt opvangen en wordt hergebruikt, zie figuur 4.3. De vegetatie op het dak wordt dus voorzien van hemelwater. Doordat er op dit retentiedak wordt gewerkt met een intensief daktuin substraat is het lastiger om hier volledig inheemse beplanting toe te passen (groeit vaak op schrale zandgronden). De beplanting die hier wel gezet wordt zal overigens wel altijd het doel hebben om de insecten te voorzien van nectar. Omdat er veel bewoners op deze binnentuin uitkijken zal er ook meer gekeken worden naar bloeitijden en combinaties van bladstructuren. Om dit karakter te versterken zal er sprake zijn van hemelwaterinfiltratie.

Het retentiedak onder de binnentuin buffert al het hemelwater en voorziet hiermee de beplanting. De hoger gelegen sedumdaken dragen ook bij in een stukje waterberging. Het overige water zal worden verzameld in

de wadi waarna het langzaam infiltreert. Doordat we op het gehele plangebied zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding toepassen komt het water vrijwel alleen van de rijbaan zelf en het gebouw af.



Figuur 4.3 Impressie inrichting daktuin eerste etage Slachthuisterrein (bron: van Helvoirt Groenprojecten)

4.2 Verkeer en parkeren

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Verkeer

Er is een Verkeersonderzoek naar de verkeerseffecten uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven van de belangrijkste conclusies.

De verkeersgeneratie is gebaseerd op de kencijfers uit CROW publicatie 381. Daarbij is voor deze locatie gerekend met "Matig stedelijk" en "Centrumgebied". In totaal voor maximaal 123 appartementen komt de verkeersgeneratie hiermee op 637 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersafwikkeling

Voor ontsluiting van het plangebied wordt een lus (eenrichtingsverkeer) in het plangebied gerealiseerd vanaf de Eerste Zeine. Aan de zuidzijde van de nieuwe bebouwing wordt een nieuwe straat aangelegd parallel aan de Eerste Zeine, waarbij de auto te gast is. Voor auto's is deze straat eenrichtingsverkeer en ontsluit de parkeerplaats op maaiveld onder gebouw B en de parkeerkoffer in het hof van gebouw A. Met een profielbreedte van circa 5 meter wordt de ondergeschikte rol van de auto benadrukt en het naastgelegen voetpad

van minimaal 1,2 meter dient daarbij als manoeuvreerruimte voor het inparkeren. Onderscheid tussen de twee kan middels type bestrating en/of lichte verhoging.

Vanuit het plangebied rijden de auto's rechtsaf richting de Sint Antoniusstraat. Om op het kruispunt Eerste Zeine – Sint Antoniusstraat links of rechts af te slaan. De toename van het verkeer leidt niet tot een afname van de verkeersveiligheid. De maatvoering van de Eerste Zeine voldoet aan de inrichtingseisen van het CROW. De beschikbare rijbaanbreedte biedt iedere verkeersdeelnemer voldoende eigen verkeersruimte om zich veilig te verplaatsen. Op hoofdlijnen is ook gekeken naar de omliggende infrastructuur, met name de Sint Antoniusstraat en de Burgemeester Smeelelaan. De verkeersveiligheid op deze wegen blijft ook ongewijzigd. De toename van verkeer is op deze wegen relatief gezien dusdanig laag, dat dit niet leidt tot een afname van verkeersveiligheid. Een toename van verkeer leidt niet per definitie tot een afname van verkeersveiligheid. Verkeersveiligheid is namelijk van meerdere factoren afhankelijk. Te denken valt aan de inrichting van de openbare ruimte/weg, verkeersgedrag maar bijvoorbeeld ook de aanwezigheid van bomen of andere obstakels.

Er heeft een schouw plaats gevonden ten behoeve van de afwikkeling kruispunt en stoplicht aan de Sint Antoniusstraat. Uit deze schouw volgt:

- Wachtijd verkeer Eerste Zeine richting Sint Antoniusstraat is in alle gevallen korter dan 10 seconden;
- Maximaal aantal wachtende voertuigen voor het stoplicht = 9 voertuigen;
- Maximale wachtrijlengte = 54 meter;
- Momenten van terugslag vanaf het stoplicht tot aan/voorbij de Eerste Zeine = 0 stuks.

De schouw bevestigt dat de toename van het verkeer niet leidt tot problemen met de afwikkeling van het verkeer op het kruispunt en het stoplicht op de Sint Antoniusstraat.

Vanuit het Halve Zolenpad zijn er twee noord-zuid verbindingen voor langzaam verkeer. Dit versterkt de doorwaadbaarheid ten gunste van de achterliggende woonwijk en het intensificeert het gebruik van de openbare ruimte. De westelijke verbinding ligt onder de nieuwbouw door en geeft een interessante doorkijk naar de achterliggende woonwijk. Met de padenstructuur en de landschappelijke inrichting zal deze route worden geaccentueerd.

Hulp- en gemeentelijke diensten kunnen gebruik maken van de nieuwe straat parallel aan de Eerste Zeine. In overleg met de brandweer kan de oostelijke langzaam-verkeersroute zodanig ingericht worden dat deze tevens dienst kan doen als calamiteitenroute.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 opgenomen parkeernormen. Hierbij is uitgegaan van de zone 'schil centrum'. Voor de appartementen komt de parkeerbehoefte op 218,5 parkeerplaatsen, waarvan 181,6 voor bewoners en 36,9 voor bezoekers. Voor de biljartzaal is het aantal benodigde parkeerplaatsen 2,8 parkeerplaatsen. In totaal komt de parkeerbehoefte hiermee op 221 parkeerplaatsen. Zie hiervoor tabel 4.1.

Type woning	Oppervlakt (m² bvo)	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm *	Bezoekersaandeel	Aantal parkeerplaatsen	Bezoekersaandeel parkeerplaatsen
appartementen sociale huur	60	38	huur, etage, sociale huur	1,2	0,3	45,6	11,4
appartementen middeldure huur	60-90	85	huur, etage, middel duur	1,6	0,3	136,0	25,5
Totaal		123				181,6	36,9

Type woning	Oppervlakt (m² bvo)	Aantal tafels ²	Functie parkeernorm	Parkeernorm ³	Bezoekersaandeel	Aantal parkeerplaatsen	Bezoekersaandeel parkeerplaatsen
bijlirtaal	169	2	bijlirt- en snookercentrum	1,4		2,8	0,0
Totaal						2,8	0,0

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte

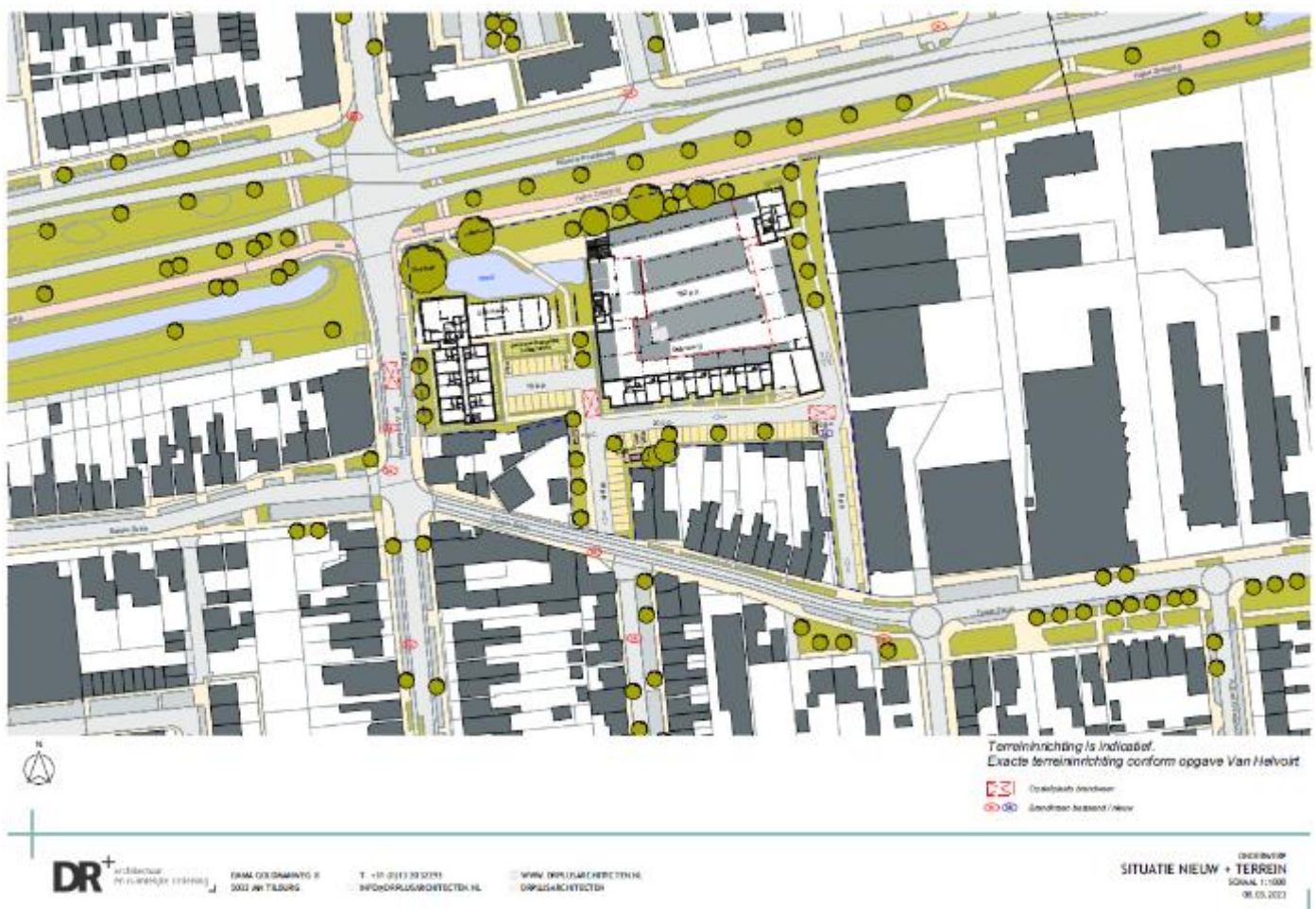
Vervolgens is gekeken naar de parkeerbehoefte in relatie tot de aanwezigheidspercentages. Het maatgevende saldo parkeerplaatsen is 163 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een maximale behoefte aan 163 parkeerplaatsen is.

Versnelling met nauwkeurigheidspercentages

Performance: risk-adjusted (total percentage)										
Practice	Working: working	waiting	total	total	longer wait	waiting: waiting	total	waiting: waiting	total	waiting: waiting
Working: waiting	50%	72.4	50%	72.4	100%	144.7	87%	115.0	62%	86.8
Working: waiting	10%	5.7	10%	5.7	0%	0.0	10%	25.0	62%	22.3
Working: waiting	50%	1.4	50%	1.4	100%	2.0	100%	2.0	100%	2.0
Total	77.4	0.1	77.4	0.1	144.7	144.4	111.0	127.5	120.0	120.0

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages

Figuur 4.4 weergeeft een impressie van de inrichting van het maaiveld. Hierin zijn 163 parkeerplaatsen opgenomen. 102 van deze parkeerplaatsen zijn opgenomen in de overdekte parkeergarage onder gebouw B. De overige 61 parkeerplaatsen (55 parkeerplaatsen op maaiveld en 6 extra parkeerplaatsen openbaar gebied) zijn over het plangebied verdeeld. Daarmee kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het parkeerbeleid van de gemeente Waalwijk.



Figuur 4.4: Impressie inrichting begane grond met parkeerdek Slachthuisterrein (bron: van Helvoirt Groenprojecten)

Fiets

Met onderhavig plan is er sprake van twee noord- zuid verbindingen voor langzaam verkeer vanuit het Halve Zolenpad, waardoor het plangebied met de fiets goed bereikbaar is. Voor het fietsparkeren zal een gezamenlijke fietsenberging voor de gebouwen A en B gerealiseerd worden onder gebouw B en ter hoogte van gebouw A op maaiveld.

4.3 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Waalwijk (2010) deels in de zone Categorie 2, deels in categorie 3 en deels in categorie 4.

- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld.
- Categorie 3: Gebied van hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld.
- Categorie 4: Gebied van gematigde archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld.

De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt. Om de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied vast te stellen is er een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied zich bevindt op een dekzandwelling die bedekt is geraakt met een veenpakket. Het veenpakket is niet meer aanwezig. Er zijn geen sporen van een podzolbodem aangetroffen in de top van het dekzand. Dit is vermoedelijk het gevolg van afgraving van het veen in het plangebied. Een andere mogelijkheid is het plangebied te nat is geweest voor bewoning voor de ontwikkeling van het veen. Op basis hiervan is de verwachting op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met vroege middeleeuwen laag. In het plangebied is de bodem geroerd tot minimaal in de top van de C-horizont. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de afgraving en/of egalisatie van het plangebied voorafgaand aan de bouw van de voormalige en huidige bebouwing. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Onder voorwaarde dat sloop en grondwerkzaamheden op de locaties van de voormalige korenmolen en de leerlooierij onder archeologische begeleiding plaatsvinden is er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

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

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

Doorwerking plangebied

Slachthuisterrein De Jongh is historisch van belang. Het Slachthuisterrein was lokaal een zeer bekende plek, mede door de prominente ligging aan het toenmalige spoor en het huidige Halve Zolenpad enerzijds en de betekenisvolle noord-zuid verbinding Stationsstraat-Sint Antoniusstraat anderzijds. Door herverkaveling is

het oorspronkelijke terrein niet meer volledig herkenbaar. Het hoofdgebouw is jaren geleden gesloopt en heeft plaats gemaakt voor een bedrijventerrein. Op het overgebleven perceel staat nog de noodslachthal. De kubusvormige eenlaagse bouwdelen hebben een kenmerkende bouwstijl voor slachthuizen door heel Nederland, maar zijn door leegstand en verwaarlozing onbruikbaar geworden. Doel van de ontwikkeling is om niet letterlijk te refereren aan de bestaande bebouwing, maar vooral de importantie van de plek te benadrukken. De tegel belettering van de noodslachthal wordt behouden en teruggebracht op de locatie in de vorm van een rond element.

Ten noorden van het plangebied ligt het Halve Zolenpad. Het historische Halve Zolenpad stond voorheen bekend als de Halve Zolenlijn (de Langstraatspoorlijn, 1886-1972). In 1890 werd de Langstraatspoorlijn geopend, ook wel het 'Halve Zolenlijntje' genoemd. De treinverbinding, die tegenwoordig niet meer wordt gebruikt, ging door de hele Langstraat, van 's-Hertogenbosch naar Lage Zwaluwe, een lengte van 46 km. Het spoor ontsloot de vele leerlooierijen en schoenfabrieken in de regio. De nieuwbouw wordt opgezet in een halfopen hofstructuur, waarbij het bouwblok de achterliggende wijk afschermt voor verkeerslawaaï van de Noorder Parallelweg. Het groen langs het Halve Zolenpad wordt op deze wijze het plangebied ingetrokken.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

5.1 Water

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

Doorwerking plangebied

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

Over het algemeen heeft het plangebied een hoogteligging tussen de 2,3 en 2,4 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is ingeschat op circa 1,3 m +NAP, waardoor er reeds een drooglegging aanwezig is van circa 1 meter. Voor woningbouw wordt een minimale drooglegging van 0,7 meter geadviseerd. Binnen het planvoornemen wordt derhalve geen grondwateroverlast verwacht. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een grondwaterwinningsgebied of een grondwaterbeschermingszone. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden, waarbij het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt te worden. Door de realisatie van 123 appartementen zal de verwachte vuilwaterstroom 3,7 m³/uur bedragen. Gezien het voormalige gebruik als Slachthuisterrein en de scheiding van het gemeentelijk rioolstelsel is naar verwachting geen uitbreiding van het bestaande rioolstelsel benodigd.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater aangesloten kan worden. De gemeente Waalwijk heeft een eigen Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 vastgesteld. Dit waterplan is het vervolg en vervanging van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2016-2020). Het IWW omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van het beleidsplan. Bij nieuwbouw (ook na sloop van bestaande bouw) dient 60 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden. Indien infiltratie niet mogelijk is, bedraagt de afvoer naar het openbaar water of gemeentelijk stelsel maximaal 2 l/s/ha. Hiervoor dient ruimte voorzien te worden. Op basis van de concepttekeningen is het toekomstig verhard oppervlak vastgesteld. Bij de realisatie van het planvoornemen zal het totaal verhard oppervlak 7.231 m² zal bedragen. Vanuit de gemeente en het waterschap dient deze verharding gecompenseerd te worden voor een bui van 60 mm. Dit komt uit op een totale compensatie uit op circa 433 m³.

Uit het infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat infiltratie ter plaatse toepasbaar is. De matig fijne zandige ondergrond laat infiltratie toe. In de bovengrond zijn wel humeuze, siltigere bodemlagen aanwezig welke de infiltratie mogelijk vertragen en waarmee rekening gehouden dient te worden.

Bij de nieuwe planinvulling zijn er ook meerdere mogelijkheden op het perceel toepasbaar voor de toekomstige hemelwaterverwerking. Voor het hemelwater is door Grasveld Civiele Techniek een aanvullende uitwerking opgemaakt. Het dakwater zal deels geborgen worden op het dak (sedum- en retentiedak) en deels

in een wadi noordelijk. Voor de openbare verharding wordt een ondergrondse voorziening aangelegd (enkel-laags kratten). Hierdoor wordt in het plangebied $154,2 \text{ m}^3 + 292,5 \text{ m}^3 = 446,7 \text{ m}^3$ waterberging aangelegd. Hierdoor wordt de benodigde waterberging voor de ontwikkeling ingepast. De voorgestelde HWA-invulling kan boven de verwachte GHG op 1,3 m +NAP ingepast worden.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de verhardingsafname, de ruimte op de kavel voor de aanleg van de benodigde HWA-voorziening en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

5.2 Natuur en stikstof

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming

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

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrij-

stelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouwfase als de gebruiksfase te berekenen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”, bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de transformatie naar een woongebied met enkele voorzieningen betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de aanleg- en gebruiksfase te verwachten. Er is voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1,4 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel is er een monumentale boom aanwezig binnen het plangebied, namelijk de zilverlinde in het noordwesten van het plangebied. De boom blijft binnen de voorgenomen plannen behouden, zal binnen de inpassing worden meegenomen. Indien deze boom tijdens de werkzaamheden potentieel bedreigd wordt dient een Bomen Effect Analyse opgesteld te worden, zoals benoemd in het document “Werkwijze bomen” van de Gemeente Waalwijk.

Soortenbescherming

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

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop van Sint Antoniusstraat 5a/5b zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.
- Met betrekking tot de sloop van Sint Antoniusstraat 3/5 en Sint Antoniusstraat 5a/5b zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.
- Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat mogelijk een verblijfplaats van bunzing en steenmarter verloren. Vervolgonderzoek zal moeten uitwijzen of het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de steenmarter.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid en opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Er is een soortspecifiek onderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2023 om nesten van huismus, verblijfplaatsen van vleermuizen en aanwezigheid van steenmarter vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. In de bijlage zijn de resultaten van dit nader onderzoek gepresenteerd. Op basis van het nader onderzoek is ontheffing aangevraagd. Er is een ontheffing verleend (september 2023) door gedeputeerde staten van Noord-Brabant krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de aanwezige bebouwing en de realisatie van een appartementencomplex.

5.3 Bedrijfshinder

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'².

Twee omgevingstypen

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

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van ge-

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bestaande bedrijven aanwezig en ligt langs hoofdinfrastructuur (Noorder Parallelweg). Om deze reden is voor het plangebied sprake van het omgevings-type 'gemengd gebied' en zijn de gereduceerde richtafstanden van toepassing (behalve voor het aspect gevaar).

Er is een onderzoek Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd naar de haalbaarheid van het plan. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In figuur 5.1 zijn de omliggende (bedrijfs)bestemmingen opgenomen, waarbij tevens de richtafstanden bij deze functies zijn weergegeven. De richtafstanden zijn verminderd met één stap, als gevolg van de ligging in een gemengd gebied.

Het gehele plangebied met daarin het (woon)gebouw is groen gearceerd. De functies van de omliggende percelen (m.u.v. wonen) zijn weergegeven in een roze/rode arcering (figuur 5.1). De volgende functies zijn hierbij toegepast:

1. Bedrijf, maximaal categorie 3.2 (verminderd met 1 stap) – afstand 50 meter;
2. Gemengde bedrijfsdoeleinden – bedrijf/groothandelsbedrijf. Gelet op de omvang van het perceel, de ligging en het feitelijk gebruik is voor dit perceel uitgegaan van detailhandel met maximaal milieucategorie 1 (verminderd met 1 stap) – afstand 0 meter. Deze bestemming maakt planologisch echter ook milieucategorie 2 mogelijk (richtafstand 10 meter);
3. Gemengde bedrijfsdoeleinden – detailhandel, milieucategorie 1 (verminderd met 1 stap) – afstand 0 meter;
4. Gemengde doeleinden – detailhandel, bestaande horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen, ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten. Voor deze gronden is uitgegaan van milieucategorie 1 (verminderd met 1 stap) – afstand 0 meter.

Uit figuur 5.1 blijkt dat de richtafstanden als gevolg van de aangrenzende bedrijfspercelen, zoals genoemd onder 1 en 2) reiken tot over de grens van het plangebied en de daarbinnen geprojecteerde woningen. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Voor de overige functies (zoals genoemd onder 3 en 4) is wel sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ad 1:

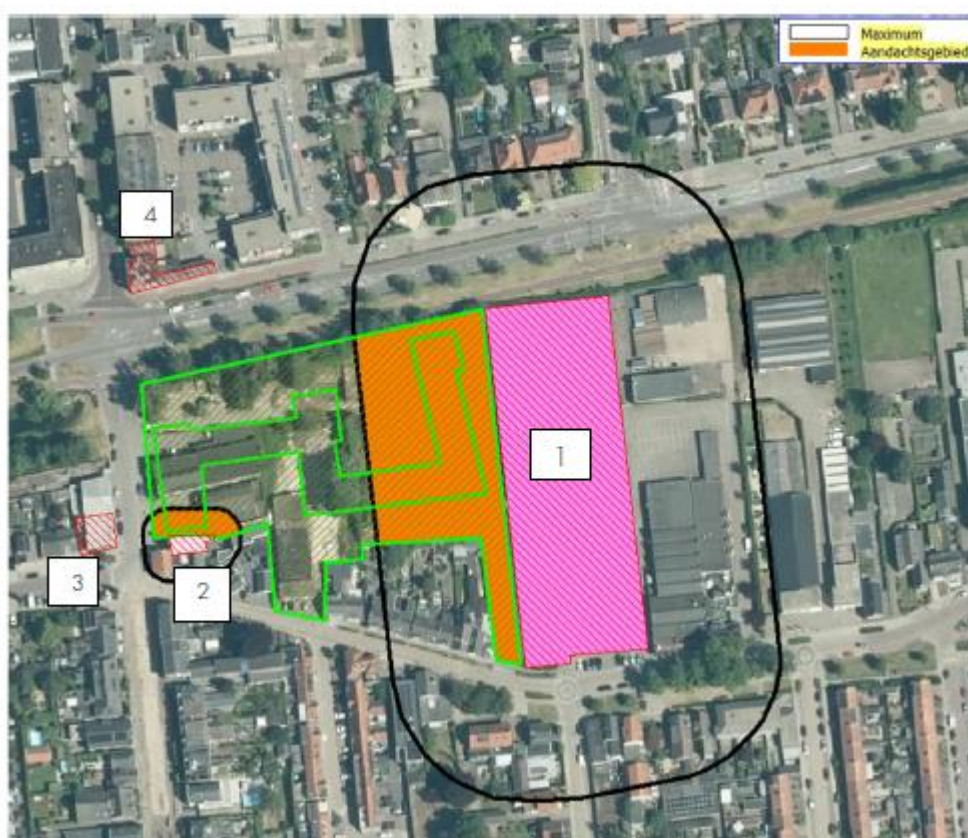
In de beheersverordening is de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader vastgelegd. Ten aanzien van de milieuplanologische hinder wordt uitgegaan van het standstill-beginsel. Het beleid is gericht op het zoeken naar mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing van bedrijven naar specifiek aangewezen bedrijfsterrein. Het is niet realistisch om uit te gaan van de maximale planologisch mogelijkheden (milieucategorie 3.2) omdat:

- de beheersverordening uitgaat van een standstill-beginsel;
- de percelen relatief klein zijn, waardoor vestiging van een milieucategorie 3.2 bedrijf niet realistisch is;
- een te vestigen bedrijf in milieucategorie 3.2 wordt milieutechnisch beperkt door de bestaande milieugevoelige bestemmingen (woningen) binnen de richtafstand van 50 meter (omgevingstype gemengd gebied), waardoor een dergelijk bedrijf zich op grond van milieuwetgeving ter plaatse van de percelen 1, zoals genoemd op figuur 5.1, niet zonder meer kan vestigen.

Daarom is uitgegaan van het feitelijk gebruik. Uit een nadere beschouwing van de planologische en huidige feitelijke situatie (paragraaf 3.4 uit het onderzoek) blijkt dat aandacht moet zijn voor de aspecten geur en geluid. Voor het aspect geluid dient een nadere inventarisatie plaats te vinden welke bedrijven er gevestigd zijn. Op basis van het milieudossier van deze bedrijven is dit beoordeeld en heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden, zie paragraaf 5.4. Voor het aspect geur heeft een geuronderzoek plaatsgevonden, zie paragraaf 5.5.

Ad 2:

De richtafstand van 10 meter vanwege deze bestemming ligt deels over de beoogde woningen. De (mogelijke) activiteiten op dit perceel zullen hoofdzakelijk in pandig worden verricht. Bovendien, zo blijkt uit de tekeningen van de architect, worden de kopse gevels van de beoogde woningen richting betreffend perceel als geluiddoof uitgevoerd. Dit betekent dat in de plansituatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5.1: Ligging plangebied en in de omgeving liggende (bedrijfs)bestemmingen (bron: quickscan bedrijven en milieuzonering)

5.4 Geluid industrielawaai

De in de VNG-publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden. Dit betekent dat gemotiveerd afgeweken kan worden van deze afstanden. Op basis van het bestemmingsplan dan wel het milieudossier van een bedrijf kan beoordeeld worden of afwijkingen van de richtafstand kunnen worden gemotiveerd en toelaatbaar worden geacht. Hierbij dient het stappenplan uit de VNG-publicatie gehanteerd te worden. Voor het aspect geluid heeft een nadere inventarisatie van (de milieudossiers van) naar de aanwezige bedrijven en een (geluid)onderzoek naar een aantal van deze bedrijven plaatsgevonden. Het akoestische onderzoek maakt onderdeel uit van het onderzoek Bedrijven en milieuzonering en is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Beoordeling richtafstanden

De aangrenzende bedrijfspercelen ten oosten van de planlocatie (gronden met bestemming Bedrijf, maximaal categorie 3.2) omvatten de adressen Eerste Zeine 86/a, 88, 90 en 90a-d. In tabel 5.1 is een overzicht van de aanwezige bedrijven weergegeven met de daarbij behorende SBI-code. De grootst aan te houden richtafstand is vetgedrukt en relevante afstanden onderstreept weergegeven. Feitelijke afstanden tussen de bedrijven en de beoogde woningen zijn eveneens opgenomen in de tabel.

Nr.	Adres/ bedrijfsnaam	Cat	SBI-code	Omschrijving	Afstanden [m] (omgevingstype 'gemengd gebied')				Feitelijke afstand [m]
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
86a	Eerste Zeine 86a Hanco ^A -> ZHVO bv	2	141	Vervaardiging van kleding en toebehoren (excl. van leer)	0	0	10	0	≈ 15
88	Eerste Zeine 88 Abdulkadir Geylani Moskee Waalwijk	2	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	10	0	≈ 35
90a	Eerste Zeine 90/90a. Slagerij van Roessel B.V.	3.1	101	vleeswaren- en vleesconserven-fabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	<u>30</u>	0	<u>30c</u>	<u>30</u>	≈ 5
90b	Eerste Zeine 90b Industrial Styling ^B -> Tapijttegels Outlet	2	464, 46733B	Grth in overige consumentenartikelen	0	0	<u>10</u>	0	≈ 7
90c	Eerste Zeine 90c Stichting Voedselbank Waalwijk 'De Rijglaars'	2	4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	0	0	<u>10</u>	0	≈ 9
90d	Eerste Zeine 90d Autobedrijf H. van Esch / Tom Jansen Auto's	2	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	<u>10</u>	0	≈ 10
^A : Volgens internet d.d. maart en november 2022 ZHVO bv (textieldrukkerij)									
^B : Volgens internet d.d. maart en november 2022 (levens) Tapijttegels Outlet									

Tabel 5.1: Milieucategorieën en hindercontouren omliggende bedrijven (bron: Rapport Bedrijven en milieuzonering, Kragten)

Uit de tabel 5.1 blijkt dat de hindercontour voor het milieuaspect Geluid van de bedrijven op de percelen Eerste Zeine 86a en 88 op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet tot aan de gevoelige functies reikt. Voor een aantal feitelijk aanwezige bedrijven valt deze hindercontour nog steeds tot over het plangebied. Dit betreft de bedrijven op de percelen Eerste Zeine 90a t/m 90d. Zowel in hun feitelijk gebruik als de maximale planologische mogelijkheden worden deze bedrijven niet (eerder) beperkt door bestaande woningen in de directe omgeving (aan de Noorder Parallelweg en de Eerste Zeine) dan door de realisatie van appartementen in het plangebied. Voor deze bedrijven heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

Slagerij van Roessel B.V. (Eerste Zeine 90/90a)

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten op het terrein van Slagerij van Roessel B.V. in de dag- en avondperiode voldoen aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie (en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer). De maximale geluidniveaus voldoen in alle beoordelingsperiodes aan de richtwaarde (en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer). Door de inrichtinghouder is tijdens een gesprek d.d. juni 2023 aangegeven dat de activiteiten niet (meer) in de nachtperiode plaatsvinden.

Industrial Styling en Tapijttegels Outlet (Eerste Zeine 90b) en Stichting Voedselbank Waalwijk 'De Rijglaars' (Eerste Zeine 90c)

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus ten gevolge van de activiteiten op de terreinen van zowel Industrial Styling en Tapijttegels Outlet als Stichting Voedselbank Waalwijk 'De Rijglaars' voldoen in alle beoordelingsperioden aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie (en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer).

Autobedrijf H. van Esch / Tom Jansen Auto's (Eerste Zeine 90d)

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten op het terrein van Autobedrijf H. van Esch / Tom Jansen Auto's voldoen aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie (en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer). Door de eigenaar is tijdens een gesprek d.d. juni 2023 aangegeven dat het bedrijf enkel autohandel betreft. Heel sporadisch worden kleine reparaties verricht; voor de rest is het puur inkoop/verkoop. De activiteiten vinden plaats van 09:00 tot 17:00 uur. In de avond- en nachtperiode wordt er niet (meer) gewerkt.

5.5 Geur

Uit een nadere beschouwing van de planologische en huidige feitelijke situatie (paragraaf 3.4 uit het onderzoek Bedrijven en milieuzonering) blijkt dat onder andere aandacht moet zijn voor het aspect Geur vanwege het perceel Eerste Zeine 90/90a, alwaar Slagerij van Roessel B.V. is gevestigd. De richtafstand hiervan reikt tot over een deel van het plangebied. Er is een geuronderzoek uitgevoerd en het geuronderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het onderzoek geeft inzicht in het lokale woon- en leefklimaat ten gevolge van het in de directe nabijheid gelegen bedrijfsbestemming aan de Eerste Zeine 90/90a, alwaar Slagerij van Roessel B.V. is gevestigd. Hier toe is de geurimmissie ter plaatse van de beoogde ontwikkeling en de gevoelige objecten in de directe omgeving ten gevolge van de planologisch toegestane activiteiten van het bedrijf(sperceel) bepaald.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het beoogde plangebied voldoet aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009, zodat ten aanzien van het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens vindt er geen beperking plaats ten aanzien van de planologische mogelijkheden van het perceel (maximaal toegestane planologische emissie bepaald aan de hand van een oppervlaktebron) en wordt het bedrijf (Slagerij van Roessel B.V.) door de beoogde appartementen niet beperkt in de bedrijfsvoering (immissie bepaald aan de hand van een puntbron die gesitueerd is op de locatie alwaar momenteel een schoorsteen feitelijk aanwezig is).

5.6 Geluid wegverkeer

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

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Noorder Parallelweg en de Burgemeester van der Klokkenlaan. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Verder is de planlocatie gelegen binnen de invloedsfeer van de 30 km/u-wegen: de Eerste Zeine, de Sint Antoniusstraat, de Sint Crispijnstraat en de Hugo Verrieststraat.

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wet geluidhinder

Noorder Parallelweg

Ten gevolge van het wegverkeer op de Noorder Parallelweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 55 dB op de noordgevel van gebouw B en 53 dB op de noordgevel van gebouw A. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Voor de overige gevels van de gebouwen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Burgemeester Klokkenlaan

Ten gevolge van het wegverkeer op de Burgemeester Klokkenlaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB op de noordgevel van gebouw A en minder dan 48 dB op gebouw B. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de genoemde gevels van gebouw A overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Voor alle gevels van gebouw B wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Door het bevoegd gezag, de gemeente Waalwijk, kan een hogere waarden voor de gevels vastgesteld worden voor de gevels met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Noorder Parallelweg en de Burgemeester van der Klokkenlaan. De woningen moeten beschikken over een geluidsluwe gevel. Voor een groot deel van de woningen is er de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Voor de overige woningen is bij de nadere uitwerking van de indeling van de woningen rekening gehouden met deze voorwaarde.

Gemeentelijk geluidbeleid

Bij het vaststellen van hogere waarden moeten vier stappen worden doorlopen:

1. Kunnen maatregelen worden getroffen?
2. Aan welke criteria moet zijn voldaan om hogere waarden vast te stellen?
3. Tot welke hoogte worden hogere waarden vastgesteld?
4. Onder welke voorwaarden worden hogere waarden vastgesteld?

Aan stap 1 en 2 wordt voldaan. De maatregelen en overwegende bezwaren zijn weergegeven in paragraaf 4.1.2 van het akoestisch onderzoek. Verder moet worden voldaan aan een van de 7 criteria die zijn beschreven in paragraaf 5.3.2 uit het gemeentelijk geluidbeleid. Het plan voldoet aan criteria 3; 'de nog niet geprojecteerde woningen vervangen bestaande bebouwing'. In stap 3 is vermeld dat de gemeente beschikt over gegevens om een geluidsniveaukaart te maken. Het is echter aangegeven dat het niet zinvol wordt geacht geluidbeleid te formuleren dat gebaseerd is op een geluidsniveaukaart. Derhalve kiest de gemeente Waalwijk ervoor om te kunnen beschikken over de volledige beleidsvrijheid. In het ruimtelijk orderingsproces zal de afweging van belangen plaatsvinden. In stap 4 is aangegeven dat de woningen moeten beschikken over een geluidsluwe gevel. De voorwaarde van de geluidsluwe gevel volgens de gemeente is: *"De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Met andere woorden: Er is ten minste één verblijfsruimte waar een raam open gezet kan worden zonder dat het geluid van verkeer (of industrie) overheersend binnendringt."*

Voor de geluidbelaste woningen (totaal 14 woningen) wordt op de volgende wijze voorzien in de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en buitenruimte:

- A.x07 en A.x08: verglaasde buitenruimte met b.v. solarlux;
- A.x09 t/m A.x15: zuidgevels bij as Af zijn geluidsluw;
- B.x01: beschikken over een gesloten glazen balustrade waarmee een geluidsluwe (balkon)gevel wordt bereikt;
- Bx.02: (balkon)gevel bij as BH is geluidsluw;
- Bx.03: (balkon)gevel bij as BG is geluidsluw;
- C.x01 en C.x02: gevels bij as CF zijn geluidsluw.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van niet zoneplichtige wegen (30 km/uur wegen) berekend en cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt.

De geluidbelasting van de Eerste Zeine, de Hugo Verrieststraat en de Sint Crispijnstraat voldoen aan de voorkeurswaarde. De geluidbelasting van de Sint Antoniusstraat bedraagt ter plaatse van de westgevel van gebouw A meer dan de voorkeurswaarde, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die de Wet geluidhinder voor 50 km/uur-wegen stelt. Deze geluidbelastingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en zijn in het kader van de vereiste gevelwering conform het Bouwbesluit 2012 meegenomen in de cumulatieve berekeningen. De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder vanwege het wegverkeer (inclusief 30 km/uur-wegen) variëren van minder dan 40 dB tot maximaal 60 dB. Dit betekent dat de MilieuKwaliteitsMaat geclassificeerd is tussen 'goed' en 'matig' en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor alle woningen.

Alle 14 woningen waarvoor een hogere waarde aangevraagd wordt beschikken over een geluidluwe gevel en een buitenruimte die gelegen is aan deze gevel danwel is het geluidniveau aldaar niet meer dan 5 dB hoger dan bij de geluidluwe gevel. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit als acceptabel geacht.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.

- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

In Regeling NIBM zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 123 appartementen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. In onderstaande tabel (tabel 5.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Monitoringsronde
15472470	15.9	17.6	6.2	10.1	2022
15474379	14.4	17.2	6.1	10.2	2022
15472540	16,1	17,6	6.1	10.3	2022
Norm	40	40	35	25	

Tabel 5.2: Achtergrondwaarden (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Bodemkwaliteit

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

Van de locatie is bekend dat hier sprake is van een aantal gevallen van bodemverontreiniging. Daarom is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit verkennend en nader bodemonderzoek volgt dat er nog verder onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek vindt momenteel plaats. Het verkennend en nader bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Voorafgaand aan of tijdens de ontwikkeling worden de bodemverontreiniging gesaneerd (verwijderd of afgedekt). Hiermee wordt het terrein geschikt gemaakt voor de beoogde functies en wordt mogelijke blootstelling aan verontreiniging in de toekomstige situatie uitgesloten. De saneringskosten zijn in de grondexploitatie verwerkt. Op basis van de beschikbare gegevens is de haalbaarheid van het plan realistisch en past dit binnen de exploitatie.

5.9 Externe veiligheid

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

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

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

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

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

Doorwerking plangebied

Er is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het planvoornemen. In de quickscan externe veiligheid zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied en of er vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor de volledige quickscan externe veiligheid wordt verwezen naar de bijlagen, in deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Transport over het water, de weg en het spoor

De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water, de weg en het spoor vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied ligt (deels) binnen de 1% letaliteitsafstand van 2 buisleidingen. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico dient kwalitatief te worden bepaald met behulp van het rekenprogramma CAROLA. Tevens dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen te worden meegenomen in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Gezien het plangebied is gelegen in de nabijheid van twee hogedruk aardgasleidingen is onderzocht of deze buisleidingen een belemmering vormen voor het planvoornemen. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. De volledige rapportage met de CAROLA-berekeningen is opgenomen in de bijlagen, de belangrijkste conclusies worden onderstaand vermeld.

Inrichtingen

Ter plaatse van Bedrijventerrein Haven in Waalwijk zijn enkele bedrijven gevestigd waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied. Bij deze inrichtingen wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Gelet op de omvang van het plan en de afstand tot deze bedrijven, zal de planvorming geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico van deze bedrijven. Wel dienen de risico's als gevolg van deze inrichtingen (toxisch scenario) te worden meegenomen in een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekening met behulp van het programma CAROLA blijkt dat voor beide buisleidingen geen sprake is van een $PR 10^{-6}$ -risicocontour ter hoogte van het plangebied. De $PR 10^{-6}$ -risicocontour vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Berekening hoogte groepsrisico

Met behulp van het programma CAROLA is de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn uitgevoerd voor zowel de huidige als voor de toekomstige situatie. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatie waarde. De planvorming leidt wel tot een toename van het groepsrisico van buisleiding Z-517-12-deel-1.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoording voor de hogedrukaardgasleidingen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door de buisleiding zijn opgenomen in de notitie beperkte verantwoording van het groepsrisico, de volledige notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking. In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1. aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;

2. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding Z-517-deel-1 en voor een klein deel binnen de 1% letaliteitsafstand van buisleiding Z-517-08-deel-1. Als gevolg van de planontwikkeling neemt het aantal aanwezige personen toe. Binnen het plangebied worden maximaal 123 appartementen gerealiseerd. Er is uitgegaan van een aanwezigheid van 162 aanwezigen in de dagperiode en 324 aanwezigen in de nachtperiode.

Ad 2)

Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico berekend middels een CAROLA-berekening. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde en de 0,1 maal de oriëntatiewaarde van beide buisleidingen niet wordt overschreden. De planrealisatie leidt wel tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico voor buisleiding Z-517- 12-deel-1.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland. Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Ad 4)

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek voor verminderd zelfredzame personen bedoeld zijn. Uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig danwel met hulp van overige aanwezigen in veiligheid kunnen brengen. Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Daarnaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Geadviseerd wordt om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Het plangebied ligt deels binnen de 100% letaliteitsafstand van genoemde buisleiding. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Vluchtroutes dienen van de buisleidingen af te zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerdergenoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

In deze verantwoording groepsrisico zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Waalwijk dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

5.10 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

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

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

6.2.1 Omgevingsdialoog

De eerste ronde van de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 9 maart 2022. Zo'n 100 personen hebben zich aangemeld voor de bijeenkomst. Daarnaast hebben 23 huishouders aangegeven op de hoogte te willen worden gehouden. Naar aanleiding van de eerste dialoogronde is een dialoogronde georganiseerd met de bewoners grenzend aan het plangebied (Eerste Zeine-St. Antoniusstraat). Een rapportage van beide dialogen (ronde 1) en wat er met de aandachtspunten vanuit deze dialoogronde is gebeurd is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Voordat de procedure start zal een terugkoppeling plaatsvinden naar de omgeving (ronde 2).

6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

6.2.3 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladderonderbouwing

Bijlage 2: Verkeer en mobiliteit

Bijlage 3: Archeologie

Bijlage 4: Waterparagraaf

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Bedrijven en milieuzonering incl. akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8: Bodemonderzoek

Bijlage 9: Externe veiligheid

Bijlage 10: Stikstofonderzoek

Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Bijlage 12: Omgevingsdialoog

Bijlage 13: Welstand

Bijlage 14: Geuronderzoek

Bijlage 15: Resultatenverslag Slachthuisterrein Waalwijk

Bijlage 16: Verkeerseffecten

Bijlage 17: Activiteitenplan Wet natuurbescherming

Bijlage 18: Beschikking Gedeputeerde Staten

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 AE Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

