

**BESTEMMINGSPLAN
BAARDWIJKSESTRAAT 78
GEMEENTE WAALWIJK**

INZICHT
&
OVERZICHT

BESTEMMINGSPLAN BAARDWIJKSESTRAAT 78 GEMEENTE WAALWIJK

Opdrachtgever : Koning Redbad BV
Grotestraat 143
5141 JP WAALWIJK

Projectnummer : 20090554-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 04/D04

Datum : 22 juni 2011

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Kooijman

Voor akkoord : drs. ing. M.G.A. van den Brink

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	07-06-2010	Bestemmingsplan	MS	MK
D02	28-07-2010	Bestemmingsplan	MS	MK
D03	07-01-2011	Ontwerp bestemmingsplan	MS	MK
D04	22-06-2011	Vastgesteld	MS 	MK 

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 1

TOELICHTING

INHOUD	blz.
1 INLEIDING	3
1.1 Planmotivatie	3
1.2 Begrenzing van het plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis en functionele structuur	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Nieuwe situatie	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan	7
2.5 Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78	8
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Nota Belvédère	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	18
4.1 Ecologie	18
4.2 Archeologie	18
4.3 Technische infrastructuur	19
4.4 Verkeer en parkeren	19
5 MILIEUASPECTEN	21
5.1 Bodem	21
5.2 Geluid	22
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Milieuzonering	24
5.5 Externe veiligheid	24
5.6 Duurzaam bouwen	25
6 WATERHUISHOUDING	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Richtlijnen waterhuishouding Waterschap	26
6.3 Oud versus nieuw	26
6.4 Regenwaterafvoer (RWA)	26
6.5 Droogweerafvoer (DWA)	27
7 UITVOERBAARHEID	28
8 BESTEMMING	29
8.1 Plansystematiek	29
8.2 Opbouw bestemmingsplan	29
BIJLAGEN	31

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 3

1 INLEIDING

1.1 Planmotivatie

Aan de Baardwijksestraat 78 was lange tijd een ambachtelijke bakkerij met winkel gevestigd onder de naam Bakkerij Hans van Herpt. Maar omdat de baten de kosten niet meer dekken heeft de heer Van Herpt medio 2008 helaas de bakkerij moeten sluiten. Het pand staat leeg maar wordt bewoond in de vorm van antikraak.

Het pand is inmiddels aangekocht door een ontwikkelaar. Het doel is om binnen de bestaande bebouwing de bestaande bakkerij te wijzigen in een woning met een winkel en een nieuwe patiowoning.

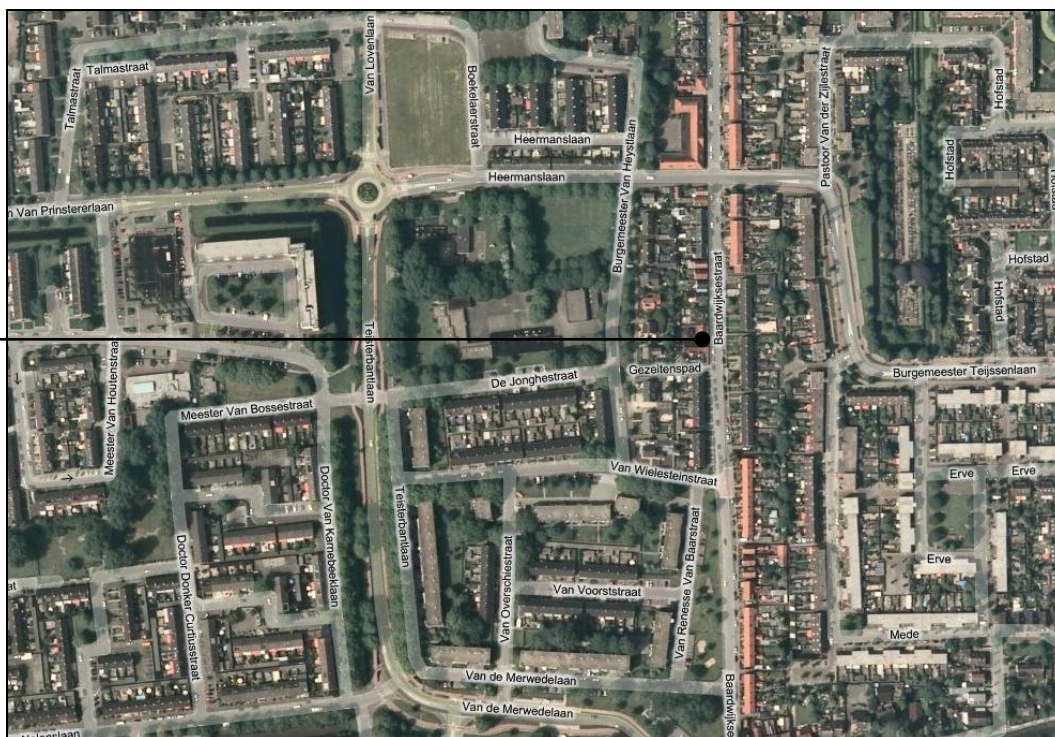
Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat de bouw van een nieuwe patiowoning niet toe. Door middel van onderhavige (partiële) herziening van het bestemmingsplan wordt dit alsnog mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat, zoals hiervoor beschreven, de gronden behorende tot de Baardwijksestraat 78 te Waalwijk. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door bebouwing. Aan de oostzijde grenzen de gronden aan de Baardwijksestraat en aan de zuidzijde aan het Gezeltenspad dat slechts toegankelijk is voor voetgangers. Op figuur 1 is de planlocatie aangeduid.

Het betreft de percelen met kadastrale aanduiding Waalwijk F 88 & 2324. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 390 m². Dit bestemmingsplan regelt de alleen bestemming van de nieuwe patiowoning. Het gaat om ongeveer 190m² oppervlakte.

planlocatie



Figuur 1, luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 4

1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven, evenals de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau behandeld. Hoofdstuk 4 behandelt de ruimtelijke aspecten en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuparagrafen. De waterhuishouding komt in hoofdstuk 6 aan bod. De uitvoerbaarheid van het plan wordt besproken in hoofdstuk 7 en ter afronding wordt de juridische planopzet behandeld in hoofdstuk 8.

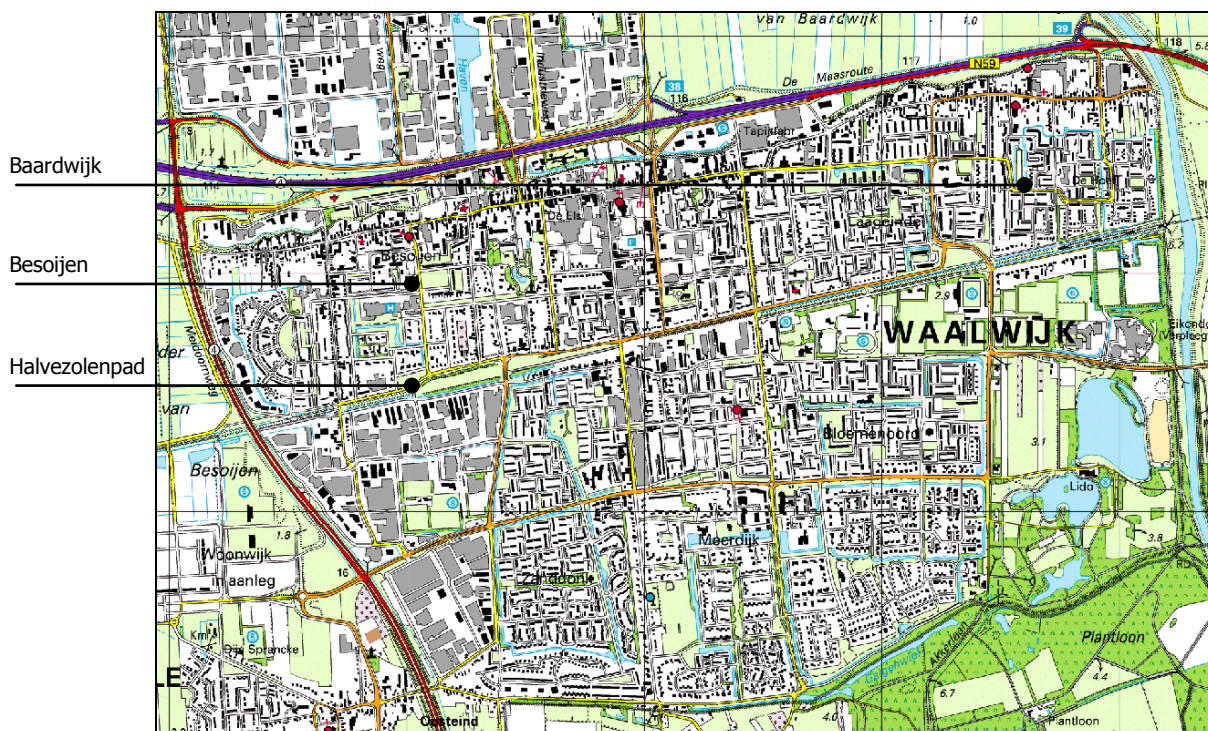
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en functionele structuur

Waalwijk heeft zich ontwikkeld vanuit de samengegroeide linten van Besoijen, Waalwijk en Baardwijk. De verbindende historische Grotestraat, het Halve Zolenpad en de A59 geven Waalwijk haar oost-west gerichte bebouwings- en ontwikkelingslijnen. Terwijl de veengoten (voormalige slagen), de stationsweg en de verbindingswegen naar Tilburg en Loon op Zand hebben geleid tot noord-zuid gerichte bebouwings- en ontwikkelingslijnen. Deze combinatie van oost-west en noord-zuid leidt tot een orthogonale, grid-achtige structuur.

Ten noorden van het Halve Zolenpad, de voormalige spoorlijn, is deze structuur nagenoeg volgebouwd met voornamelijk woningen. Kenmerkend zijn enkele parken en groenstructuren die geïsoleerd tussen de bebouwing liggen. Daarnaast zijn verspreid enkele (voormalige) fabriekspanden en andere voorzieningen, zoals het ziekenhuis, aanwezig. Op de kruising van de lintbebouwing aan de Grotestraat en de Stationsstraat, heeft zich het centrum van Waalwijk ontwikkeld.

Het Afwateringskanaal van 's-Hertogenbosch naar Drongelen en het groene gebied ten oosten daarvan, de Baardwijksche overlaat, vormen de harde oostelijke grens van Waalwijk. Het is een karakteristieke grens tussen bebouwd en onbebouwd gebied.



Figuur 2, overzicht kern Waalwijk (bron: Kadaster)

Het gebied ten zuiden van het Halve Zolenpad kenmerkt zich door woonbebouwing onderling gescheiden door groenstructuren. De doorlopende groenstructuren en het ontbreken van harde

grenzen van bijvoorbeeld infrastructuur, maken dat naar het zuiden toe Waalwijk zacht overloopt in het natuurgebied van de Loonse en Drunense duinen.

Langs het Halve Zolenpad en de verbindingsweg naar Drunen dringt het groen diep de stad binnen. In de groene spievormige ruimte bevinden zich sportvoorzieningen en instituten. Naar het zuiden loopt deze ruimte uit in het recreatiegebied van Lido, dat tevens een karakteristieke grens van de kern vormt.

Aan de westzijde van Waalwijk, langs de provinciale N261 in de richting van Tilburg is een driehoekig bedrijventerrein gegroeid. De bedrijven grenzend aan de N261 vormen een schil voor de achtergelegen woonbebouwing. De grootste concentratie aan bedrijvigheid bevindt zich echter op het bedrijventerrein Haven ten noorden van de A59.

2.2 Huidige situatie

De eerste bebouwing aan de Baardwijksestraat 78 stamt uit 1934. Destijds bestond het plan uit de bouw van een woonhuis met boerderij. In functioneel opzicht bestond de inrichting van het gebouw uit twee kleine woonvertrekken, een keuken, een stal, een melkkamer en een mestvaalt. De toegang voor het melkvee lag aan de zuidoostelijke zijde van de bebouwing; de toegang tot de woonvertrekken geschiedde via de keuken of de melkkamer.

De bebouwing uit 1934 gaat gedeeltelijk schuil achter de houten delen van de gevel en is nog herkenbaar aan de ongewijzigde topgevel. Het gedeelte van de bebouwing dat uit slechts één bouwlaag bestaat behoort niet tot het oorspronkelijke plan uit 1934.

Het is pas in een later stadium dat de bebouwing aan de Baardwijksestraat 78 in zuidelijke richting wordt uitgebreid met een garage en de functie van boerderij is verdwenen. In 1985 is de woning verbouwd en de garage uitgebreid. Het voorste gedeelte van de woning kreeg een kleine winkel. De garage werd groter gemaakt en verbouwd tot de bakkerij. De bestemmingsplanherziening heeft dan ook betrekking op het gedeelte dat voormalig functie deed als garage en later als de bakkerij.

Tussen 1985 en 1989 heeft het gebouw op de begane grond een volledige functionele wijziging ondergaan tot bakkerij met winkel. Na 1989 is de voorgevel nog een aantal keer gewijzigd.

De toegang tot de winkel ligt aan de oostzijde van het pand aan de Baardwijksestraat en is herkenbaar door de twee grote deuren die centraal zijn geplaatst onder de topgevel. Voor leveranciers is een gescheiden toegang gecreëerd in de vorm van gesloten houten deuren, eveneens gelegen aan de Baardwijksestraat. Aan het Gezeitenspad is verder nog een nooduitgang aanwezig.

2.3 Nieuwe situatie

In het plan uit 1934 bestond de bebouwing uit een rechthoekig gebouw van ongeveer 8 meter breed en 17 meter lang. Naderhand is door uitbreiding en verbouwing het perceel tot 100% volgebouwd.

De (plaatsen van de) oorspronkelijke bouwmuren uit 1934 zijn echter nog steeds herkenbaar. Deze bouwmuren worden in de nieuwe situatie gebruikt om de scheiding aan te brengen tussen de woning met winkel en de nieuwe patiowoning. De plaats van de oorspronkelijke achtergevel wordt daarmee eveneens in ere hersteld.

Een groot gedeelte van de bestaande bebouwing aan de westelijke zijde op het perceel wordt afgebroken en maakt plaats voor tuin en bergruimte. Hierdoor zal nog slechts 70% van de

gronden bebouwd zijn. Dit is een verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak op een perceel, waar de gemeente naar streeft.

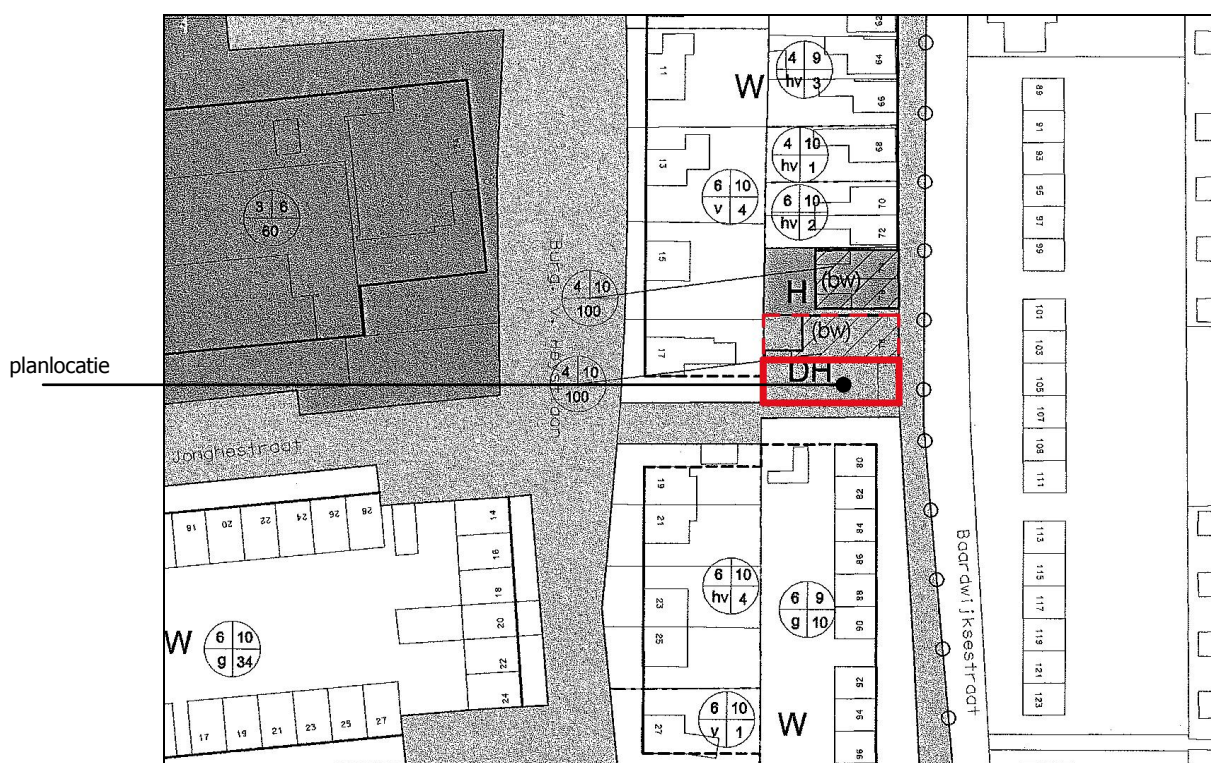
De patiowoning krijgt een ontsluiting vanaf de Baardwijksestraat. De tuin is straks bereikbaar vanaf het Gezeitenspad.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "Woonwijken" van kracht. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 23 februari 2006. en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 september 2006. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming DH met dubbelbestemming (bw), hetgeen zoveel wil zeggen als Detailhandel met (als dubbelbestemming) één bedrijfswoning toegestaan. De maatvoering bepaalt dat de bedrijfswoning een goothoogte mag hebben van 4 meter en een nokhoogte van 10 meter. Het perceel mag binnen het bebouwingsvlak voor 100% worden volgebouwd.

Verder is vermeldenswaard dat het bestemmingsplan rondom de planlocatie voornamelijk de bouw van woningen regelt. Direct ten noorden van de planlocatie is horeca mogelijk met twee bedrijfswoningen. Hier is nu een snackbar gevestigd.



Figuur 3, uitsnede bestemmingsplankaart Woonwijken (bron: gemeente Waalwijk)

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 8

2.5 Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78

In de gewijzigde planopzet wordt de bestemming DH met dubbelbestemming (bw) voor het noordelijk deel van het perceel gehandhaafd. Dit maakt dan ook geen onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan.

Het zuidelijke deel van het perceel, waar de patiowoning wordt gerealiseerd, krijgt wel een nieuwe bestemming: "Wonen". De regels die hiervoor gaan gelden zijn gebaseerd op de gemeentelijke standaard ten aanzien van de planregels.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) is ondergebracht.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De algemene uitgangspunten voor deze nota zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. De verantwoordelijkheden van het rijk en die van anderen zijn duidelijke onderscheiden. Hieraan ligt het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" ten grondslag.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te creëren voor de verschillende ruimteveragende functies. Voor verstedelijking en economische activiteiten wordt uitgegaan van het bundelingsprincipe. Het rijk zal hierin een stimulerende rol spelen maar het beleid niet zelf ten uitvoer brengen.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient de bebouwing voor de (menging) van deze functies geconcentreerd tot stand te komen. Bij voorkeur geschiedt dit in bestaand of in aansluiting op bestaand verstedelijkt gebied. Verdichting heeft hierbij de voorkeur.

3.2 Nota Belvédère

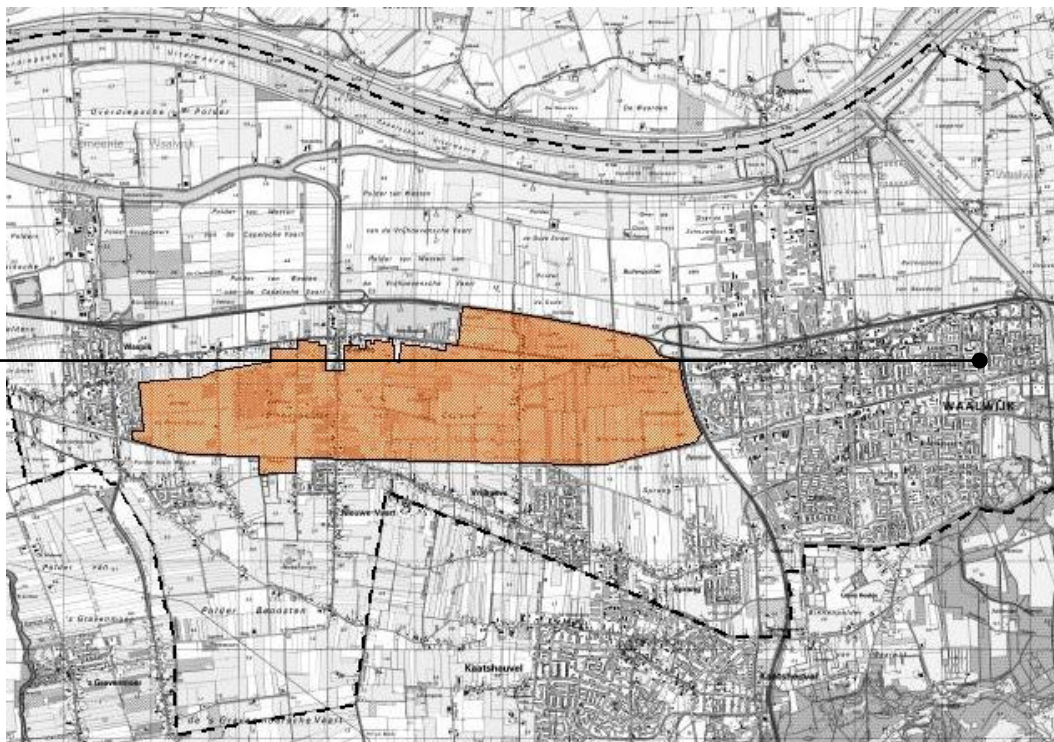
De Nota Belvédère geeft een visie hoe met de cultuurhistorische waarden van gebieden en objecten kan worden omgegaan in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt als van vitale betekenis beschouwd voor de samenleving en voor de burger. Het behoud en benutten van cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

Het gehele gebied van de Langstraat heeft de status van Belvédèregebied vanwege de waardevolle cultuurhistorie. In het gebied bevinden zich een aantal waardevolle voormalige polders met restanten van het slagenlandschap en de zeer typische nederzettingspatronen. De karakteristieke perceelsstructuur en perceelrandbegroeiing van hagen van zwarte els en wilg zijn hier nog aanwezig. Het Belvédèrebeleid richt zich op het instandhouden en verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden.

Naast behoud en ontwikkeling moet aandacht worden besteed aan herstel van beschadigde of verdwenen landschappen. Het gaat om gebieden waarvan het vanuit landschappelijk, ecologisch, cultuurhistorisch of ruimtelijk visueel oogpunt wenselijk is deze te herstellen. Deze landschappen zijn aangegeven als 'ontwikkelen en versterken cultuurhistorische waarden' of 'landschappelijk te versterken gebied'.

Het betreft het gebied tussen de A59, Waalwijk en Waspik tot aan de Engelseweg/Hoge Zandschel en een groot deel van het gebied van de Baardwijkse Overlaat. In de Baardwijkse Overlaat staat behoud van de openheid centraal, tevens als middel tegen verstedelijkingsdruk. Zones langs het Drongelens Kanaal en de Donge moeten landschappelijk worden versterkt. De planlocatie maakt hier geen onderdeel van uit.

planlocatie



Figuur 4, aanduiding Belvédèregebied Langstraat (bron: gemeente Waalwijk)

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie RO (SVRO) van de Provincie Noord-Brabant is met ingang van 1 januari 2011 inwerking getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De Structuurvisie RO geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie RO zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie RO.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen, te weten:

Deel A;

Deel B.

Structuurvisie RO, Deel A

Deel A behandelt de visie, belangen en sturing. Hier wordt onder andere de ruimtelijke opgaven voor Noord-Brabant beschreven op basis van trends, ontwikkelingen én de intrinsieke kwaliteiten van Noord-Brabant. Aan de hand van deze punten worden de belangen en ruimtelijke hoofdkeuzes onderbouwd. Tenslotte beschrijft deel A de manier waarop de provincie haar belangen behartigt en beleidsdoelen realiseert. De rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering waarbij de provincie Noord-Brabant haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkeling als dat bijdraagt aan een versterking van Noord-Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil daarom dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik' toepassen (voorheen 'zuinig ruimtegebruik') zoals beschreven in de interimstructuurvisie.

Structuurvisie RO, Deel B

Deel B van de Structuurvisie RO behandelt de uitwerking van de visie in structuren, beleid en uitvoering en is aldus meer uitvoeringsgericht en dynamischer van karakter dan deel A. Periodiek zal worden gekeken of aanpassingen in de SVRO (met name in deel B) noodzakelijk zijn.

In hoofdlijnen wordt ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling uitgegaan van de vier robuuste structuren. Deze zijn:

- de groenblauwe structuur:

De provincie kiest ten aanzien van de groenblauwe structuur voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Dit raamwerk dient te bestaan uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

- de agrarische structuur:

Ten aanzien van de agrarische structuur kiest de provincie voor twee perspectieven. Hierbij wordt enerzijds ingezet op het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen, anderzijds wordt ingezet op gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.

- de stedelijke structuur:

Voor wat betreft de stedelijke structuur kiest de provincie voor twee perspectieven waarbij binnen de zogeheten concentratiegebieden stedelijke groei mogelijk wordt gemaakt, terwijl voor het overig stedelijk gebied enkel voorzien wordt in de eigen stedelijke behoefte.

De provincie wil op deze wijze de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Hiermee wordt het overig stedelijk gebied zoveel als mogelijk ontzien van verdere verstedelijking.

- de infrastructuur:

Een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant vormt hier het uitgangspunt voor het provinciaal beleid. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via het spoor en de waterwegen geleid zodat ruimte wordt gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (spoor, lucht en weg) van de Brabantse steden.

Bij de uitwerking van de vier robuuste structuren in deel B van de SVRO wordt per structuur in de 'Uitvoeringsparagraaf' aangegeven hoe de doelen dienen te worden gerealiseerd. Daarnaast worden in deel B de gebiedspaspoorten uitgewerkt. Deze gebiedspaspoorten worden als apart document vastgesteld en bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit

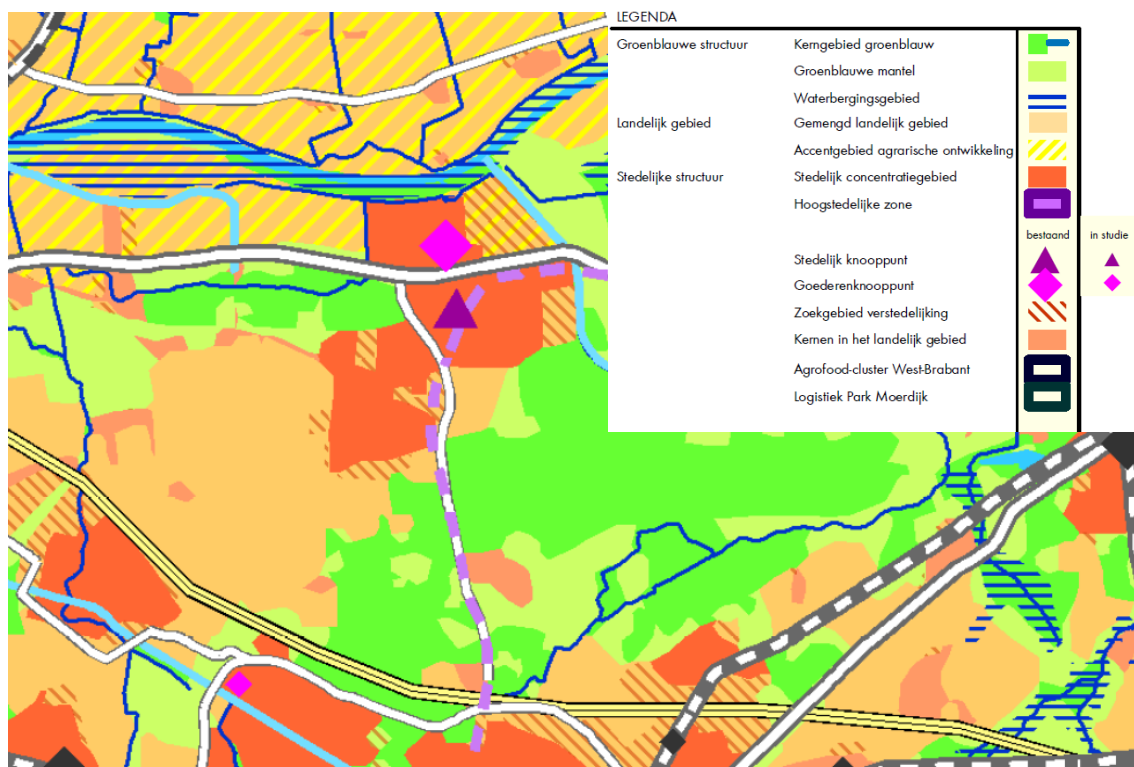
van een gebied of een landschapstype. Daarnaast is hier beschreven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Tenslotte bevat de Structuurvisie RO een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten;

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument 'verordening' ingezet. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De ontwerp Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande kaart toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.



In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken maar ook voor subuurbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog

voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden. Met het voorliggend plan wordt dan ook geanticipeerd op het beleid zoals deze in de SVRO is vastgelegd. Het SVRO geeft aan binnen het stedelijk concentratiegebied de boven lokale groei van de verstedelijking op te willen opvangen.

Verordening ruimte, Fase 1

Bij besluit d.d. 23 april 2010 heeft Provinciale Staten de Verordening Ruimte (eerste Fase) vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden. In de Verordening Ruimte worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het gaat hier om een omzetting van bestaand provinciaal beleid dat niet zal worden gewijzigd in de nader vast te stellen Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant. Deze verordening behandelt de volgende onderwerpen:

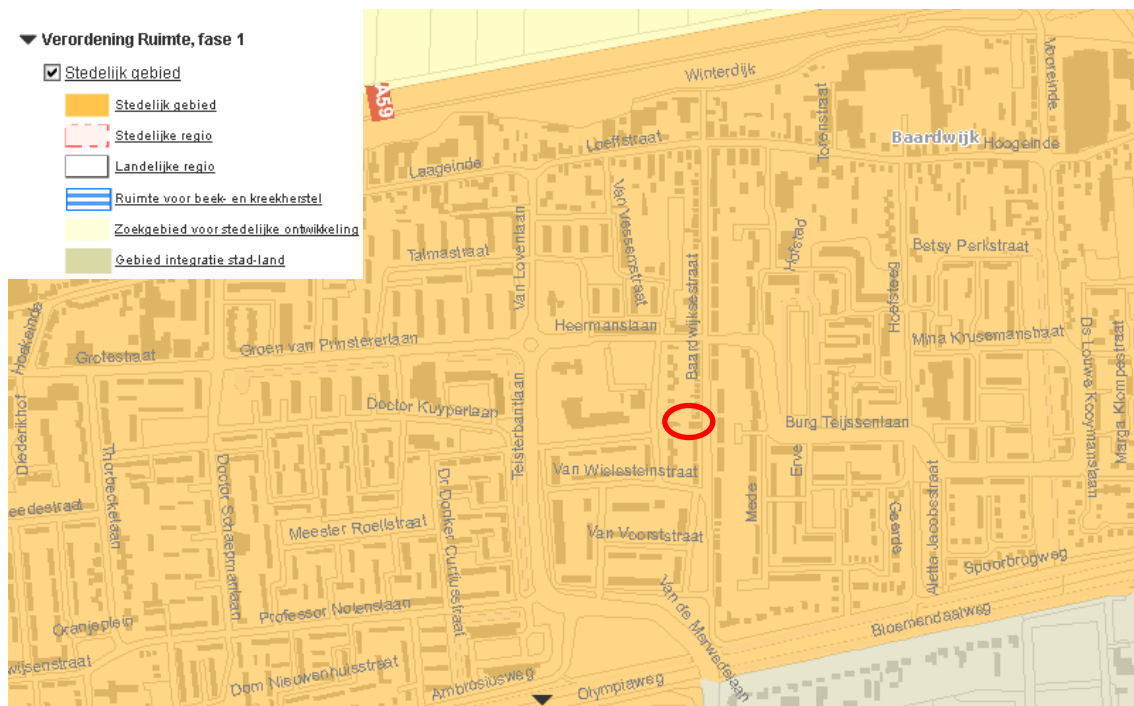
- stedelijke ontwikkeling (aankomst gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van de zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, inclusief natte natuurparels;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij. Op grond van het Statenbesluit d.d. 11 december 2009 zijn tevens specifieke regels opgenomen met betrekking tot geiten- en schapehouderijen;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte-regeling.

De Verordening ruimte gaat vergezeld van een aantal kaartlagen, waarmee onder andere de toekomstige ontwikkeling van het stedelijk gebied worden weergegeven.

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand 'stedelijk gebied'.

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 14



Uitsnede kaartbeeld stedelijke gebied bij de Verordening Ruimte, Fase 1

De Verordening ruimte stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast vereist de Verordening ruimte dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Daarom wil de provincie meervoudig gebruik van de ruimte stimuleren.

Het voorliggend plan sluit aan bij het provinciaal beleid ten aanzien van inbreiding en intensivering van het ruimtegebruik door binnen het stedelijk gebied een woning toe te voegen.

Verordening Ruimte Fase 2

Parallel aan het opstellen van de 'Structuurvisie RO' (SVRO) is de 'Verordening, fase 2' opgesteld. In de verordening tweede fase worden, waar nodig, met name regels opgenomen die voortkomen uit de gewijzigde beleidsinzichten die in de SVRO zijn neergelegd. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet. Echter, deze verordening kent geen relevant beleid ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling/planlocatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Nota Woningbouw 2003-2013

De Nota Woningbouw 2003-2013 (vastgesteld in december 2003) vormt de basis van het woningbouwbeleid in de gemeente. Het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen is gericht op het creëren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, waarin sprake is van voldoende menging van woningen per wijk of buurt naar eigendomsvorm, typologie en functie in een schone, veilige en kwaliteitsrijke woonomgeving.

De gemeente streeft naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen, maar met name voor starters en ouderen. Dit probeert zij onder meer te bereiken door het verhogen van de kwaliteit en het mogelijk maken van de realisatie van levensloopbestendige woningen. De planlocatie in onderhavig bestemmingsplan wordt echter niet voor een bepaalde doelgroep ontwikkeld.

Notitie Inbreidingslocaties

Op 25 november 2004 is de 'Notitie Inbreidingslocaties' vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk. De reden voor het vaststellen van een beleid aangaande inbreidingslocaties werd gevonden in het feit dat de gemeente Waalwijk in toenemende mate werd geconfronteerd met verzoeken om het verlenen van medewerking aan het bouwen van incidentele woningen. Op 11 september 2008 is door de gemeenteraad van Waalwijk een gewijzigde notitie vastgesteld. Het betreft hier de 'Notitie Inbreidingslocaties 2008'.

Uitgaande van de criteria die in de notitie worden gehanteerd, wordt gesteld dat de locatie niet voldoet aan alle aspecten zoals genoemd in de knelpuntenanalyse. Er is hier geen sprake van een stedenbouwkundig knelpunt en er is enigszins sprake van milieuhinder ten gevolge van de snackbar die op geringe afstand van de nieuw te realiseren patiowoning is gelegen (zie hiervoor paragraaf 5.4). Er is echter ook afname van milieuhinder omdat de bestaande bakkerij niet langer als zodanig zal functioneren.

In ruimtelijk opzicht zal het straatbeeld niet wijzigen. Op de planlocatie wordt met bouwkundige ingrepen het bestaande pand verbouwd. Er wordt geen bebouwing toegevoegd maar zelfs verwijderd. De straat is aan beide zijden reeds intensief bebouwd met woningen.

Ten aanzien van de toetsingscriteria wordt enkel afgeweken van de parkeereis. Hierbij wordt gesteld dat het parkeren volledig op eigenterrein dient plaats te vinden, waarbij de parkeernormen van het ASVV dienen te worden toegepast. Hoewel met het voorliggend initiatief niet voldaan wordt aan deze eis wordt in paragraaf 4.4 aangetoond dat voldaan kan worden aan de parkeernormen zoals de gemeente deze stelt.

Op basis van het voorgaande kan dan ook geconcludeerd worden dat het voorliggend initiatief passend is binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van inbreidingslocaties.

Bomennota

De voormalige gemeente Waalwijk heeft haar beleid ten aanzien van bomen in 1995 in een Bomennota vastgelegd. Door de samenvoeging van de gemeente Waalwijk met de voormalige gemeenten Sprang- Capelle en Waspik is de Bomennota in 1999 aangepast.

In de Bomennota is beleid geformuleerd met betrekking tot de bestaande en toekomstige bomen- en groenstructuur (inclusief water) van de kernen in Waalwijk. Bomen en groen zijn

van belang voor de visuele accentuering en ondersteuning van een locatie, maar kunnen tevens zorgen voor afscherming en begrenzing. Op basis van de Bomennota zijn boomstructuren aangewezen die worden beschermd.

Belangrijke groenstructuren in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd aan de Teisterbantlaan. Deze structuren blijven behouden na realisatie van het initiatief.

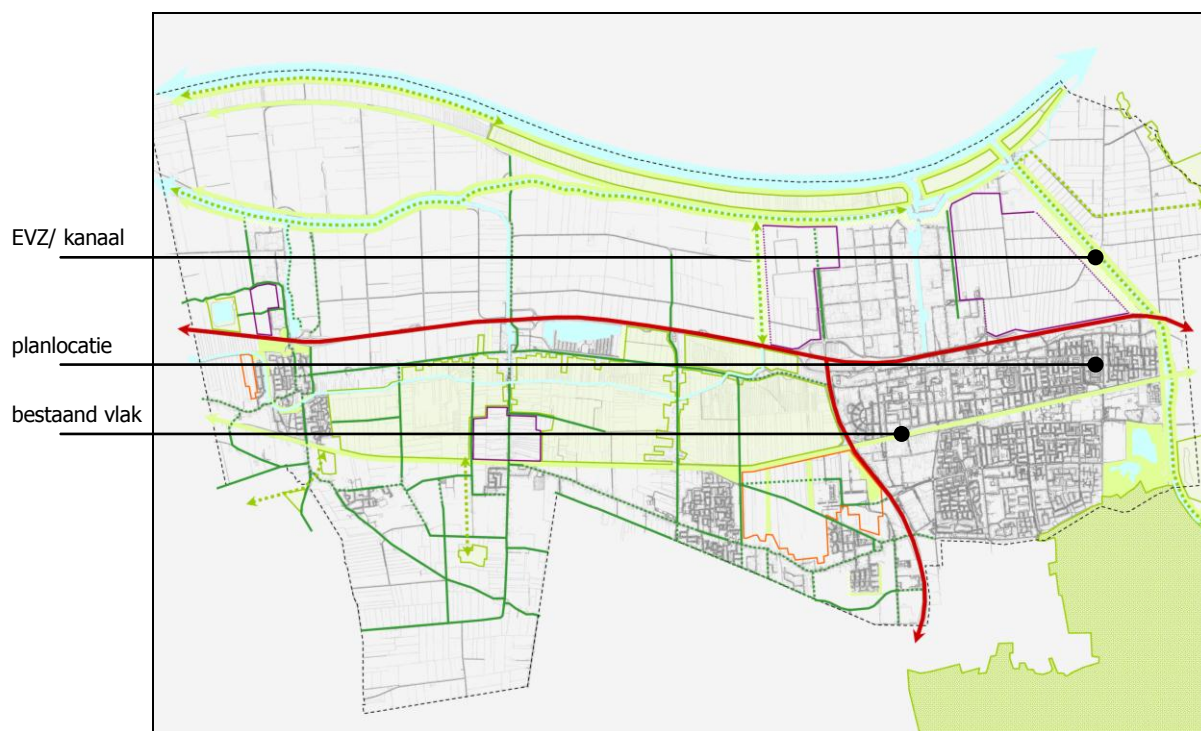
Groenplan

Het groenstructuurplan (vastgesteld 3 april 2007) is een visie op het groen in de gemeente Waalwijk voor de komende 25 jaar. In de visie wordt onderscheid gemaakt tussen een groene hoofd- en nevenstructuur. Hierin wordt bepaald welke elementen waardevol zijn en dus behouden, versterkt of verbeterd moeten worden.

De groenstrook langs de belangrijkste weg in de wijk De Hoef (Burg. Teijssenlaan en Ds. Louwe Kooymanslaan) moet meer structuur krijgen. Ook de groenstrook met de langzaamverkeersroute (Hoefsteeg) moet verder worden ontwikkeld tot bijvoorbeeld een parkachtige zone en in de beplanting moet meer eenheid worden gebracht. Hierdoor wordt dit groene vlak opgewaardeerd van neven- tot hoofdstructuur en ontstaat een meer aantrekkelijke recreatieve route.

In Baardwijk is het terrein rondom de basisschool aan de Heermanslaan het belangrijkste groene vlak. Op deze plek wordt een woonzorgzone ontwikkeld waarbij het groen een belangrijke functie krijgt voor de wijk. In de verschillende woonstraten is veel groen aanwezig in de vorm van speelplekken, brede bermen en forse bomen, met name eiken.

Voor de Baardwijksestraat geldt dat er veel woningen zijn gebouwd en weinig groen is overgebleven. In de visie wordt voor deze straat aangehaald dat er een lijnstructuur moet worden ontwikkeld. Het bouwplan heeft hiervoor geen consequenties. Langs het Gezeltenspad is laag groen aanwezig, dat blijft behouden voor de omgeving.



Figuur 5, overzicht bijlage 1 Groenplan (bron: gemeente Waalwijk)

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, vastgesteld 17 december 1998) geeft een totaalvisie op het gebied van verkeer en vervoer. Eén van de belangrijkste doelen is de verbetering van de verkeersveiligheid door een duurzaam veilige inrichting van het wegennet. De Baardwijksestraat is in het GVVP opgenomen als verblijfsgebied en maakt functioneel niet langer onderdeel uit van het netwerk van hoofdontsluitingen. In het verleden was het een ontsluitingsader. Het bouwplan heeft geen invloed op de vastgestelde categorisering in het GVVP.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Middels deze wet wordt bescherming geboden aan plant- en diersoorten. Daarnaast wordt hiermee de implementatie van Europese en internationale verplichtingen bewerkstelligd (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden, de flora of fauna.

Het perceel is net als enkele aangrenzende percelen volledig bebouwd. Bij controle via het Natuurloket, weergegeven in tabel 1, blijkt dat de inventarisatie van dit kilometerhok zeer onvolledig is. Er mag echter vanuit worden gegaan dat vanwege het karakter van het plangebied en de mate van verharding en aanwezige bebouwing geen beschermde flora en/of fauna aanwezig zijn. De beschermde soorten zoals genoemd op de rode lijst komen waarschijnlijk voor in het kleine bosareaal dat in westelijke richting is gelegen en binnen hetzelfde kilometerhok valt. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

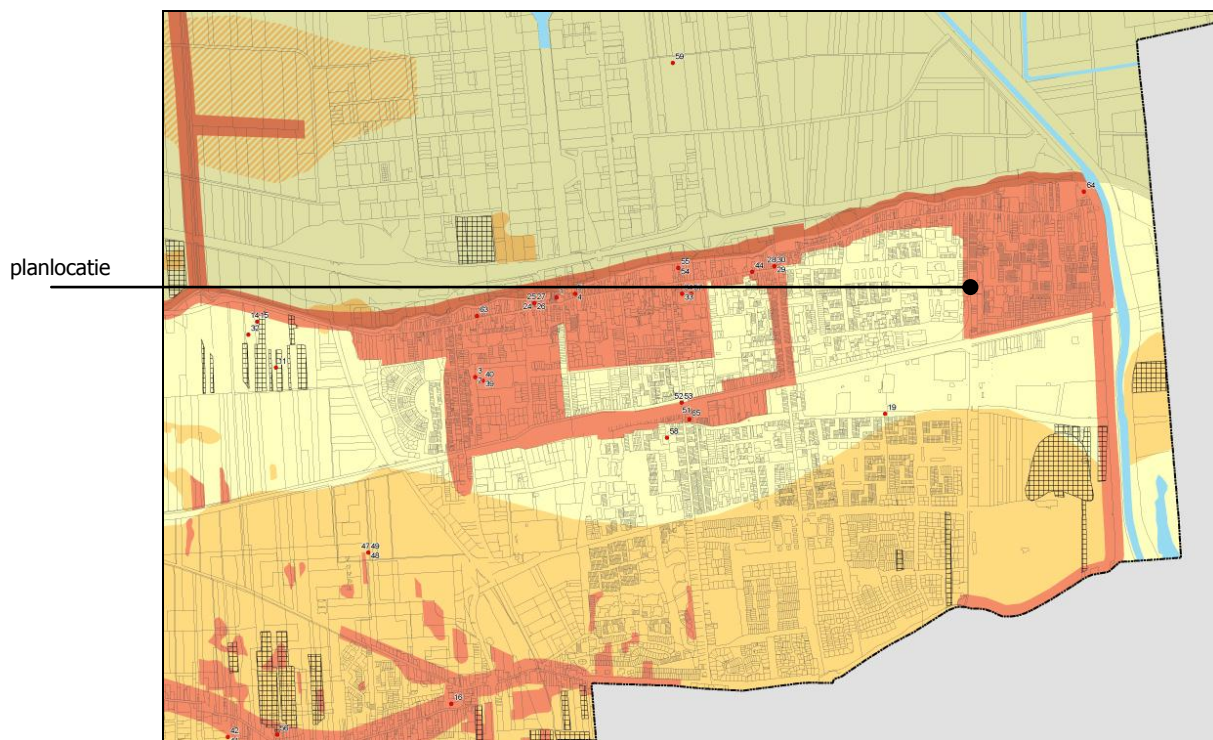
Soort groep	FF1	FF23	FF vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	1				3	matig
Mossen						niet
Korstmossen						niet
Paddestoelen						niet
Zoogdieren	1	1				slecht
Broedvogels						niet
Watervogels						goed
Reptielen						niet
Amfibieën						niet
Vissen						niet
Dagvlinders						slecht
Nachtvlinders						niet
Libellen						matig
Sprinkhanen						niet
Overige ongewerv.						slecht

Tabel 1, rapport kilometerhok x:134 y:411

4.2 Archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Waalwijk is aangegeven dat een hoge archeologische verwachting geldt. Het gebied ten noorden van de (voormalige) spoorlijn is voor grote delen als waardevol gebied aangeduid. Dit heeft onder andere te maken met de ontstaansgeschiedenis van Waalwijk. In dit langgerekte lint ten noorden van de planlocatie zijn dan ook veel MIP-panden aangewezen (Monumenten Inventarisatie Project) en is er sprake van een historisch belangrijk geografische lijn.

De ingreep op de planlocatie is echter minimaal te noemen. Het omvat het afbreken van circa 90m² aan bebouwing. Hiervan wordt 26m² bij de patiowoning afgebroken. De ondergrens voor het kunnen verplicht stellen van een archeologisch onderzoek ligt op 100m² waardoor in dit geval een archeologisch onderzoek wettelijk niet verplicht kan worden gesteld.



Figuur 6, uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Waalwijk)

4.3 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Het woonzorgcentrum wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden behalve voorzieningen op eigen perceel.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er door de initiatiefnemer een KLIC-melding te worden uitgevoerd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden op of rondom het perceel. De verwachting is dat er geen leidingen het perceel worden aangetroffen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren moet nadrukkelijk worden getoetst bij een bouwproject. De 'Parkeernormennota' d.d. januari 2010, van de gemeente Waalwijk heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een bouw aanvraag. De parkeernorm is een middel om bij (ver)bouw te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat wil zeggen dat het bedoeld is voor nieuw(ver)bouwsituaties en niet voor bestaande situaties.

Sinds 1 juli 2008 is de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De overgang van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) naar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft ook effect op parkeren en dan met name op het vastleggen van de parkeernormen.

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 20

Bij de voorgestane ontwikkeling behoort het niet tot de mogelijkheden om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit zou bovendien afwijken van het hier toegepaste parkeerregime. Parkeren geschiedt ter plaatse van het plangebied parallel aan de Baardwijksestraat op geringe afstand van de woningen. Door het toevoegen van een woning zal de parkeerdruk niet onevenredig toenemen.

Aangetoond dient te worden dat met het voorliggend plan geen toename in de parkeerbehoefte ontstaat. Onderstaand worden de oude en nieuwe situatie beoordeeld.

Bestaande situatie			
Type bebouwing	Aantal	Norm	Totaal
Woningen	1	1.8	1,8
b.v.o. winkel	379	2,5 /100 b.v.o.	9,5
Totaal			11,3

Nieuwe situatie			
Type bebouwing	Aantal	Norm	Totaal
Woningen	2	1.8	3,6
b.v.o. winkel	60	2,5 /100 b.v.o.	1,5
Totaal			5,1

Op basis van de bovenstaande berekening kan gesteld worden dat met de realisatie van het voorliggend initiatief een verlaging van de parkeerbehoefte optreedt. Immers, het oppervlak van de verkeersaantrekkende functie wordt aanzienlijk verkleind. Hoewel er een woning wordt toegevoegd weegt dit niet op tegen de reductie van het bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.). Hierdoor ontstaat een surplus van 6 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In september 2008 is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het voorliggend plangebied. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennend bodemonderzoek Baardwijksestraat 78, Waalwijk'd.d. september 2008 met kenmerk BM/15149-09.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen verbouw van het huidige bedrijfspand tot woning aan de Baardwijksestraat 78.

Op basis van historisch onderzoek blijkt niet dat er sprake is van een verdachte locatie. Voor zover bekend heeft ter plaatse nooit een ondergrondse tank gelegen. Ter plaatse zijn geen bodemvreemde of grondophogingen van elders opgebracht. De hypothese luidt dan ook dat er sprake is van een onverdachte locatie.

Het onderzoek is opgezet volgens de NEN 5740. In totaal zijn drie boringen verricht en er is één peilbuis geplaatst. De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd in een geaccrediteerd laboratorium.

Bovengrond

In de bovengrond is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Cobalt wordt vaak licht verhoogd aangetroffen en dit wordt daarom aangemerkt als van nature of van minerale oorsprong aanwezig in de bodem. Het verhoogde gehalte heeft geen consequenties.

Ondergrond

In de ondergrond zijn op cobalt na alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater is geen verhoogde gehalten aan barium boven de streefwaarde aangetroffen.

Conclusie

Op grond van de resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van een (patio)woning aan de Baardwijksestraat 78. In het kader van de bouwvergunningaanvraag kan het noodzakelijk worden geacht aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren ter plaatse van de nu bebouwde gronden.

5.2 Geluid

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een patiowoning aan de Baardwijksestraat 78 te Waalwijk. De conclusies uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuwbouw patiowoning Baardwijksestraat 78 te Waalwijk', d.d. 3 juni 2010, met kenmerk 20090554 D01.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 1.51.

De verkeersgegevens zijn door de gemeente Waalwijk ter beschikking zijn gesteld.

Uit de rekenresultaten blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer op de Burgemeester Teijssenlaan, ter plaatse van de geplande patiowoning voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 29 dB, ter plaatse van de voorgevel.

Ter plaatse van de patiowoning zal de kwaliteit van de akoestische omgeving redelijk tot goed zijn. Aangezien de geluidbelasting valt binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder, de patiowoning een geluidluwe gevel heeft en het binnenniveau middels gevelmaatregelen moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de voorgevel van de patiowoning zijn akoestische maatregelen noodzakelijk. De overige gevels moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit genoemde minimale waarde van 20 dB.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de patiowoning.

5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10} en vanaf 2015 $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Hiervan zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de maatgevende stoffen. De andere stoffen hebben slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit en kunnen daarom in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

De onderstaande tabel geeft de luchtkwaliteitseisen weer voor NO₂ en PM₁₀.

Luchtkwaliteitseisen voor NO₂ en PM₁₀.

Stof	type norm	eis	van kracht vanaf
NO ₂	grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	2015
	plاندrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)		
	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	
	plاندrempel (jaargemiddelde in µg/m ³)		
PM ₁₀	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	2011
	grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	

De EU heeft Nederland in april 2009 grotendeels uitstel verleend van de termijn waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn, waardoor grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ in respectievelijk 2011 en 2015 zullen moeten worden behaald.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van 1 nieuwe woning zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.4 Milieuzonering

Door AGEL adviseurs is de notitie 'Advies milieuzonering bedrijven ten behoeve ontwikkeling Baardwijksestraat 78 te Waalwijk' opgesteld. Deze notitie, met kenmerk 20090554-01, d.d. 02-06-2010, is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de onderzoeksnotitie 'ruimtelijke milieuzonering bedrijven' blijkt dat de, in de nabijheid van het plangebied, gevestigde activiteiten geen beperkende invloeden hebben voor de geplande woningontwikkeling ter plaatse van de onderhavige planlocatie. Opgemerkt dient te worden dat de richtafstanden in beginsel worden overschreden, maar dat op basis van de feitelijke omstandigheden afwijking motiveerbaar is.

Gezien deze overwegingen zijn er voor wat betreft het aspect milieuzonering bedrijven geen beperkingen aanwezig voor het waarborgen van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast zal de nieuwe woning geen beperkende invloeden hebben voor de (huidige) bedrijfsvoeringen van de in de nabijheid gevestigde bedrijven, zoals de nabij gelegen snackbar.

De onderzoeksnotitie 'Advies milieuzonering bedrijven ten behoeve ontwikkeling Baardwijksestraat 78 te Waalwijk' geeft dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek naar eventueel 'bedrijfslawaai'.

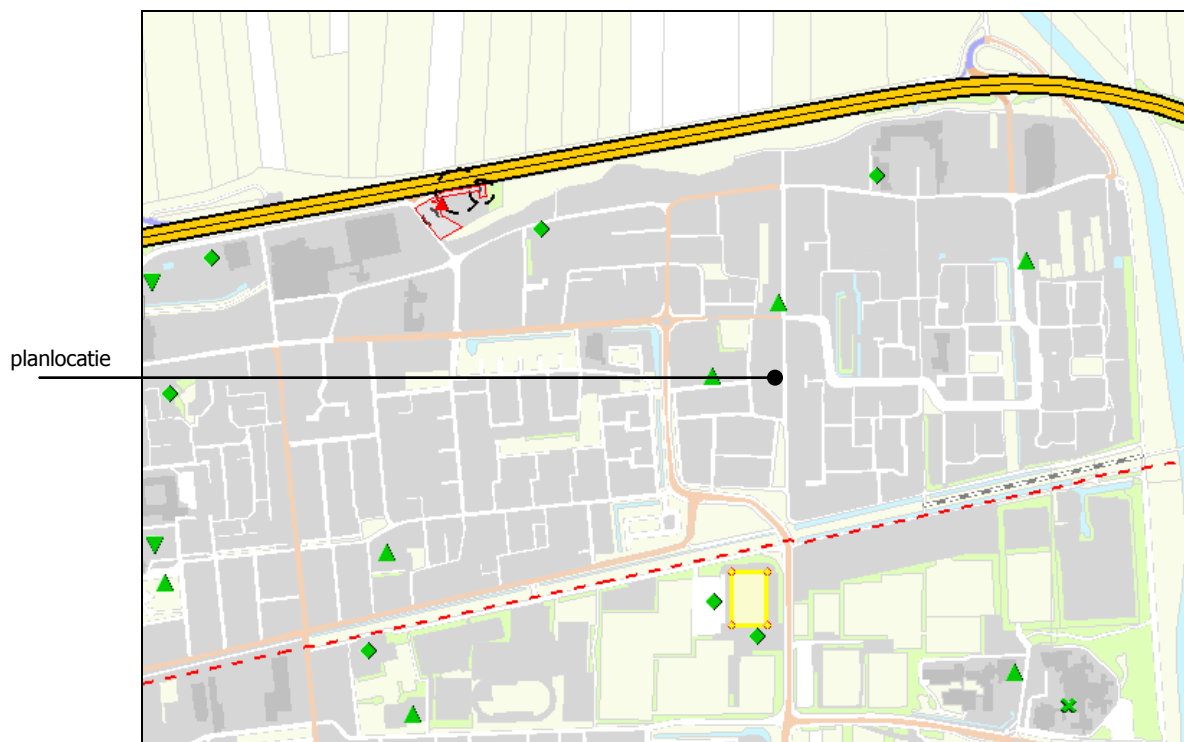
5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die voor de directe omgeving een risico kunnen opleveren. Bij de ontwikkeling van een planlocatie bepaalt de externe veiligheidssituatie de mogelijkheden op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Er worden twee normstellingen gehanteerd binnen de externe veiligheid:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich op de veiligheid voor burgers. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.
- het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. (definitie: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is).

Vervoer gevaarlijke stoffen

De Baardwijksestraat kan niet aangemerkt worden als (intensieve) vervoersroute voor transport van gevaarlijke stoffen in bulkvorm. Incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen in kleinverpakking zogenoemd Limited Quantities (ADR LQ) is hiervan uitgezonderd. Het betreft in dit geval vervoer over de in de nabijheid liggende Teisterbantlaan en Heermanslaan.



Figuur 7, uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

Aan de noordzijde ligt de rijksweg A59 op een afstand van ongeveer 500 meter. Hiermee ligt de planlocatie buiten de veiligheidszone van 200 meter en is er geen onderzoeksplicht in het kader van het groepsrisico.

In zuidelijke richting ligt een buisleiding van de Gasunie. Het betreft Z-517-12-KR-008 die in de Olympiaweg/Bloemendaalweg ligt. De afstand tot deze leiding bedraagt echter 350 meter waardoor er geen onderzoeksplicht geldt in het kader van het groepsrisico.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig en er wordt ruim voldaan aan de geldende normstelling voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERHUISHOUDING

6.1 Inleiding

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen.

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van gemeente Waalwijk.

6.2 Richtlijnen waterhuishouding Waterschap

Zoals aangegeven is voor de gemeente Waalwijk het Waterschap Brabantse Delta de voerende kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuwbouwplannen worden door deze instantie getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het schone regenwater van het vuile huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden.

6.3 Oud versus nieuw

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt.

oppervlaktes	huidig m ²	toekomstig m ²
daken	390	280
verharding perceel	0	20
onverhard perceel	0	90
water	-	-
totaal	390	390

Tabel 2, berekening verhard oppervlak bestaande en gewijzigde situatie

Wanneer het totale plan is ontwikkeld, zal er een afname in verhard oppervlak (oude- versus nieuwe situatie) zijn van 90 m². Hiervan wordt 26 m² afgebroken bij de patiowoning. Hier heeft voorliggend bestemmingsplan betrekking op. De vrijkomende oppervlakte zal gebruikt worden als tuin bij de woning.

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie zal met de afvoeren voor regenwater en huishoudelijke afvalwater worden aangesloten op het bestaande gemengd rioolstelsel van de Baardwijksestraat.

6.4 Regenwaterafvoer (RWA)

Volgens de beleidsregels van het Waterschap kan gesproken worden van een verbetering van de situatie ter plaatse. In de bestaande situatie wordt al afgekoppeld op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de afname van verhard oppervlak is er geen aanleiding om dit wijzigen. Vanuit het waterschap is aangegeven dat wanneer de toename in verhard oppervlak minder

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 27

dan 2.000 m² bedraagt het geoorloofd is om direct af te koppelen op het oppervlakte water of aanwezige rioolstelsel. Hierbij wordt geen retentie vereist. Retentie op eigen terrein wordt voor het onderhavig plan derhalve niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen sprake is van een toename van het afvoerend verharde oppervlak, groter dan 2000 m².

6.5 Droogweerafvoer (DWA)

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden voor de toekomstige patiowoning. Deze leiding dient gedimensioneerd te worden op het gewijzigd functioneel gebruik en kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen voor de afvoer van vuilwater.

7 UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de diverse beleidsnota's wordt het intensief bebouwen van gronden binnen reeds verstedelijkt gebied gestimuleerd. Verder wordt gesteld dat stedelijke functies zoals wonen, werken, maar ook voorzieningen zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bebouwde kom thuishoren. Revitalisatie maakt hiervan eveneens onderdeel uit.

Het perceel kan niet intensiever worden bebouwd. Het kent reeds 100% bebouwing, hetgeen gezien de omliggende bebouwing te intensief is. Na realisatie van het plan zal nog 70% bebouwing overblijven. Dit sluit beter aan bij het heersende beeld ter plaatse en het huidige beleid van de gemeente Waalwijk.

Vooroverleg en inspraak

Met ingang van 12 november 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Baardwijksestraat 78' gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Waalwijk. Gedurende de termijn van terinzageligging is een ieder gelegenheid geboden inspraakreacties over het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn echter geen inspraakreacties ingediend.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voor het onderhavige bestemmingsplan vooroverleg gepleegd met de daarvoor in aanmerking komende instanties te weten: de Provincie Noord-Brabant, de Vrom-inspectie en het Waterschap Brabantse Delta. Uit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen het voorliggend bestemmingsplan en hebben derhalve geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlage 4 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Financiële uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten worden door de initiatiefnemer gefinancierd.

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Waalwijk.

8 BESTEMMING

8.1 Plansystematiek

De systematiek van de regels en de verbeelding sluit aan bij de standaard systematiek van de gemeente Waalwijk. De betreffende bestemmingen die voor het perceel gelden na de wijziging, zijn in de regels opgenomen onder wonen en detailhandel.

8.2 Opbouw bestemmingsplan

Algemeen

Het bestemmingsplan Baardwijksestraat 78 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding (met kenmerk NL.IMRO.0867.bpWWBaardwksestr78-VO02) hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Het betreft slechts de gronden op het adres Baardwijksestraat 78. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en ontheffingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene ontheffings-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Bestemmingen

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen.

Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 30

De ontheffingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 Wro en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering en een inperking van de bestemmingsregels.

Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78
Koning Redbad BV
Grotestraat 143 te Waalwijk

20090554
juni 2011
blad 31

BIJLAGEN

Bijlage 1

**Advies milieuzonering bedrijven ten behoeve ontwikkeling Baardwijksestraat 78 te
Waalwijk**

Bijlage 2
Reacties Vooroverleg