
BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING

Waalwijk, Torenstraat 6

Datum: 7-3-2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	7-3-2024
KENMERK	20231553
PROJECT	Torenstraat 2-6, Waalwijk
PLANNAAM	Waalwijk, Torenstraat 6
IDENTIFICATIENR.	NL.IMRO.0867.bpWWTorenstraat6-VA01
STATUS	Vastgesteld



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en plangrenzen	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Projectbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	19
3.1.	Rijksbeleid	19
3.2.	Provinciaal beleid	22
3.3.	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten.....	33
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.2.	Water	37
4.3.	Flora en fauna	38
4.4.	Verkeer en parkeren	40
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen.....	43
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten.....	45
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	45
5.2.	Geluid	46
5.3.	Luchtkwaliteit.....	48
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	49
5.5.	Externe veiligheid.....	52
5.6.	Milieueffectrapportage	54
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	55
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

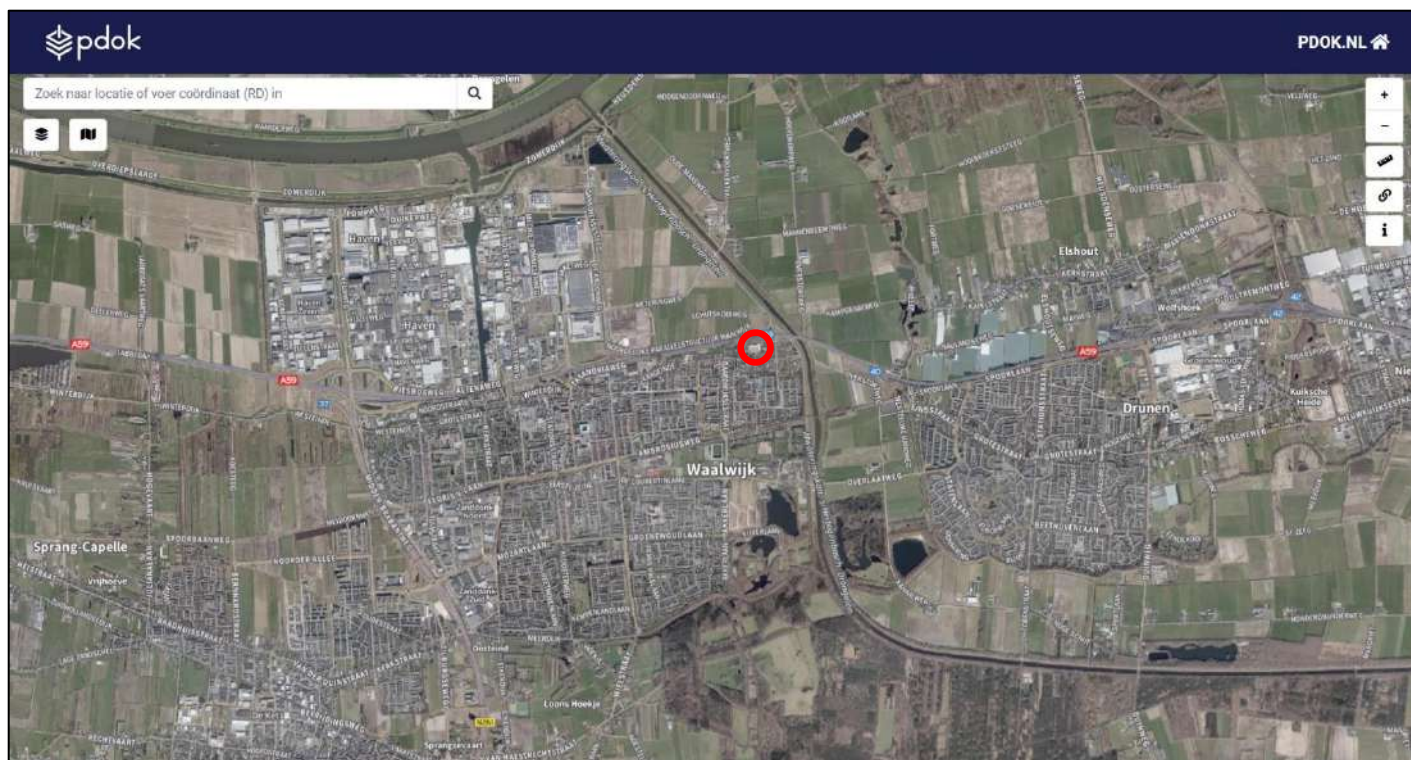
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving	57
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	57
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	57
7.3.	Toelichting op de regels	57
Bijlagen		59

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Torenstraat 6 in Waalwijk is een voormalig fabrieksterrein gelegen. Het terrein wordt al enige tijd niet meer structureel gebruikt en de bedrijfsgebouwen staan leeg. Initiatiefnemer wil de locatie graag weer een actieve functie geven door het fabrieksterrein volledig te saneren (bedrijfsgebouwen en erfverharding verdwijnt) en hiervoor in de plaats een nieuwe woonbuurt te realiseren met 70 woningen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Voorliggend plan met de titel "Waalwijk, Torenstraat 6" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.

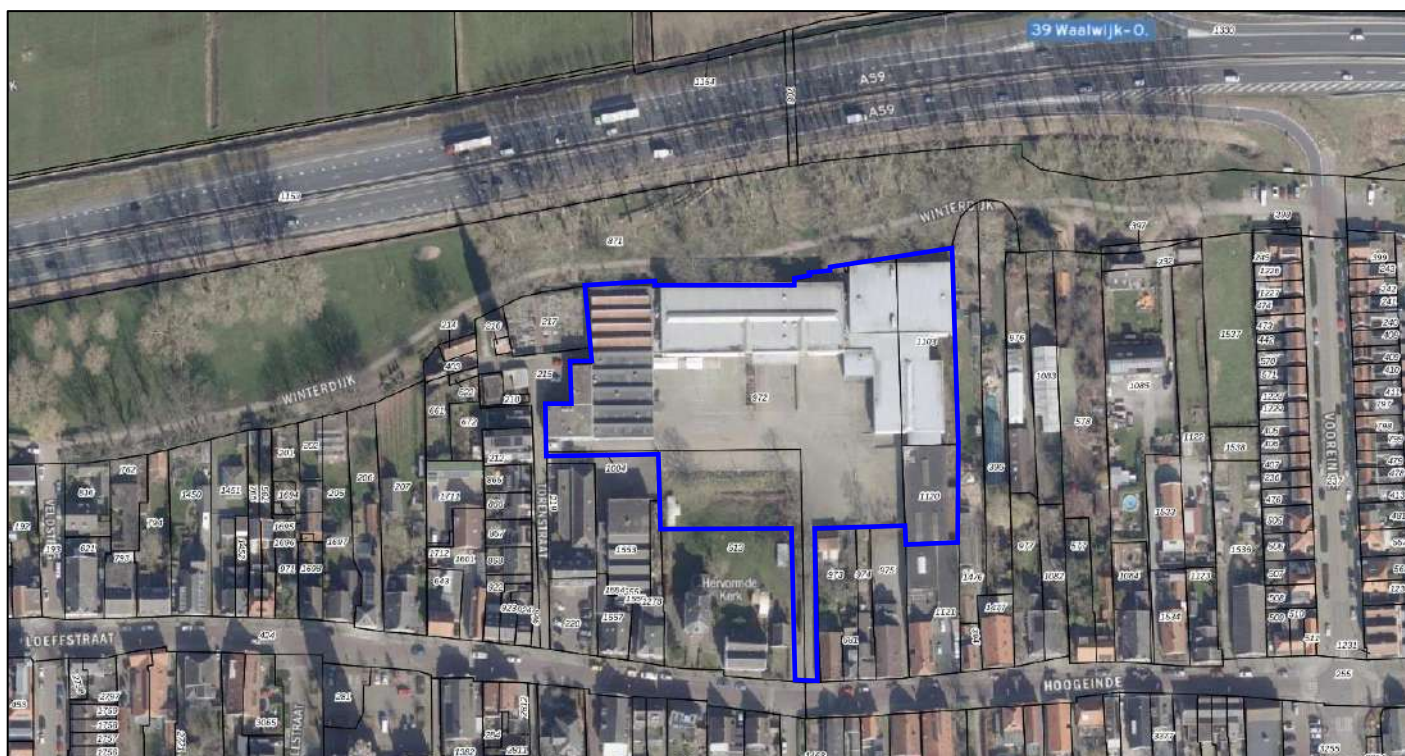


Luchtfoto met het plangebied rood omcirkeld. (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

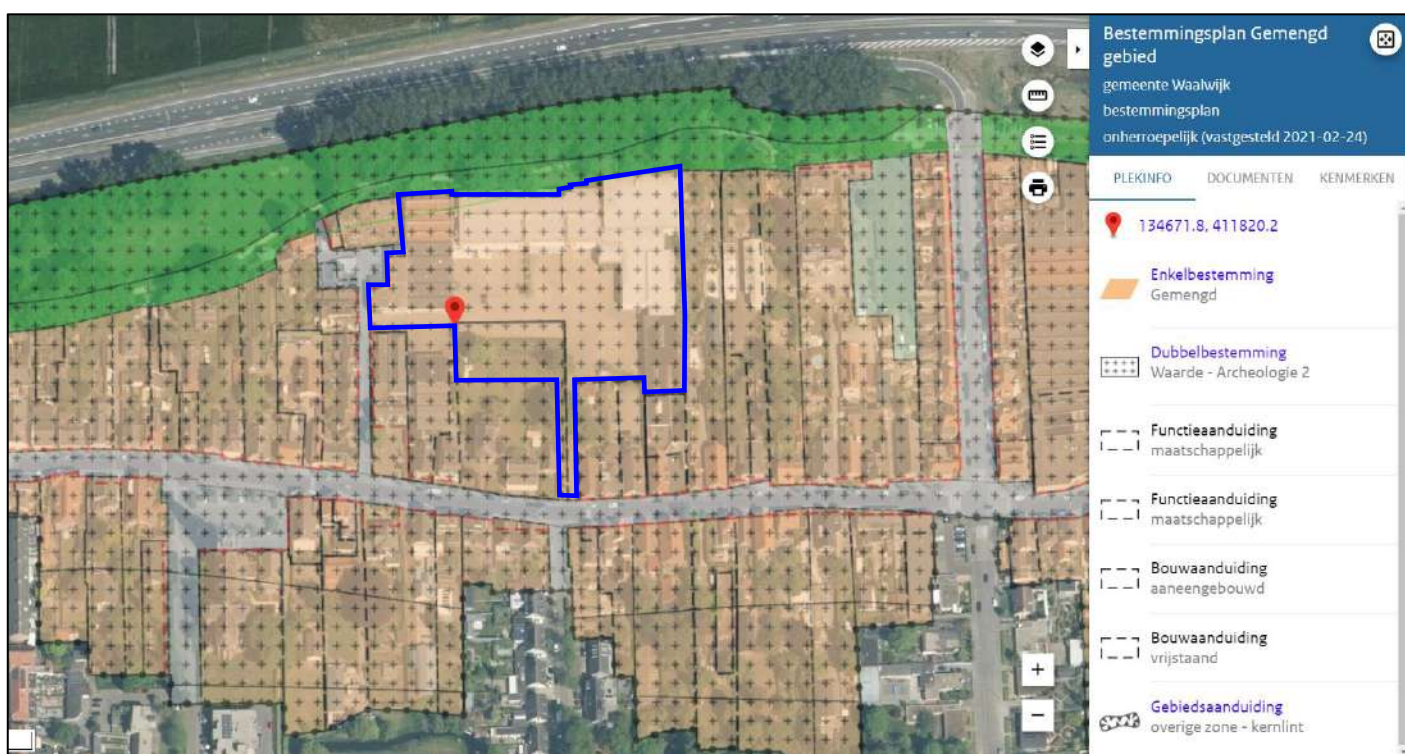
1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Waalwijk, in het gebied tussen de Loeffstraat / Hoogeinde (ten zuiden) en de Winterdijk / A59 (ten noorden). Het plangebied bevindt zich daarmee achter de lintbebouwing van de Loeffstraat en Hoogeinde met daarbinnen ook de Hervormde Kerk Baardwijk. Ten westen van het plangebied loopt een doorsteek vanaf de Loeffstraat richting de Winterdijk, waarmee het lint wordt verbonden met de Oude kerktoren en begraafplaats van de Hervormde kerk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de diepe bebouwde percelen vanuit het lint Hoogeinde.

In het bijzonder betreft het plangebied de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Waalwijk, sectie G, nummers 513 (gedeeltelijk), 972, 1004, 1103 en 1120. De totale grootte is ongeveer 12.600 m².



Luchtfoto en kadastrale situatie. Het plangebied is blauw omlijnd. (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)



Uitsnede van het bestemmingsplan "Gemengd gebied" / "Gemengd gebied herziening 1" met het plangebied blauw omlijnd

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Gemengd gebied herziening 1" dat op 17 december 2021 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld. Dat is een herziening van het bestemmingsplan "Gemengd gebied", waarvan

de verbeelding in stand is gelaten en de regels zijn herzien. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming "Gemengd" (met deels aanduiding 'maatschappelijk').

Verder is het paraplubestemmingsplan *"Parapluherziening parkeren Waalwijk"* (vastgesteld d.d. 21 juni 2018) relevant. Dit plan is van toepassing op het gehele plangebied en bevat bepalingen over parkeernormen, laden en lossen. Voorliggend plan met de titel "Waalwijk, Torenstraat 6" is voor zover relevant in overeenstemming gebracht met dit parapluplan.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Huidige situatie

Het plangebied heeft grofweg betrekking op het voormalige fabrieksterrein Torenstraat 6 in Waalwijk. Tot voor kort was hier een textielfabriek gevestigd (vervaardiging van kleding). Inmiddels is de fabriek zelf vertrokken en worden delen van het gebouw tijdelijk verhuurd als kantoor of voor opslag.



Foto's van het plangebied. Links- en rechtsboven en linksmidden het fabrieksterrein gezien vanaf de Torenstraat respectievelijk de Winterdijk.. De overige foto's laten het binnenterrein zien.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de percelen aan het bebouwingslint van het voormalige dorp Baardwijk (Loeffstraat / Hoogeinde) ten zuiden en de Winterdijk met daarachter de rijksweg A59 aan de noordzijde. Aan de oostzijde grenst het perceel eveneens aan de diepe bebouwde percelen die vanaf het lint Hoogeinde richting de Winterdijk lopen. Aan de westzijde is de Torenstraat gelegen. Deze straat verbindt grofweg het kerkgebouw van de Nederlandse Hervormde kerk aan de Loeffstraat met de begraafplaats en oude kerktoren aan de Winterdijk. Aan de Loeffstraat (hoek Torenstraat) is ook verenigingsgebouw 'De Ouwe Toren' gelegen.

De hoofdontsluiting van het fabrieksterrein is gelegen aan de Torenstraat, waar zich ook de kantoren van de voormalige fabriek bevinden. Het plangebied is daarnaast ook te betreden via een smalle doorgang direct vanaf de Hoogeinde / Loeffstraat ter hoogte van de Hoefsteeg.



Foto's van de omgeving van het plangebied. Linksboven de Oude kerktoeren en begraafplaats van de Nederlandse Hervormde kerk. Rechtsboven de Winterdijk. Linksmidden de Torenstraat gezien vanaf de Loeffstraat en rechtsmidden de toegang tot het fabrieksterrein vanaf Hoogeinde. Links- en rechtsonder de pastorie en het kerkgebouw van de Nederlandse Hervormde kerk aan de Loeffstraat.



Luchtfoto van het plangebied, waarbij het plangebied met de rode stippellijn is aangeduid.

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het fabrieksterrein volledig gesaneerd om plaats te maken voor een nieuwe woonbuurt. Dat wil zeggen dat alle bebouwing en erfverharding wordt gesaneerd en in plaats daarvan 70 woningen worden gebouwd.

Positionering

Het plangebied heeft een bijzondere ligging en bevat een aantal belangrijke omgevingsfactoren en kwaliteiten. Zo ligt de A59 aan de noordzijde van het plangebied met parallel daaraan de Winterdijk. De A59 is een drukke rijksweg en zorgt voor de nodige geluidsbelasting. De Winterdijk daarentegen heeft een meer sereen karakter en is een meanderende dijk met een voetpad bestaande uit vooral groen en bomen. Het vormt een buffer met de A59. Aan de Oostzijde van het plangebied bevindt zich de Torenstraat. Dit is een vrij smalle straat met grondgebonden woningen. Aan het begin van de Torenstraat bevindt zich een verenigingsgebouw 'De Oude Toren' geheten. Hier stond vroeger het gemeentehuis van Baardwijk. Aan het einde van deze Torenstraat staat zoals de naam al doet vermoeden de Oude Toren. Deze toren stamt nog uit de 14e eeuw en is een bijzondere blikvanger. Direct aan de oostzijde van de toren gelegen is de begraafplaats behorende bij de Hervormde kerk. Aan de zuidzijde van de planlocatie bevindt zich de Hervormde Kerk (Rijksmonument) met daarnaast de voormalige pastorie 'Flambouw' en de kosterwoning (beiden een gemeentelijk monument). Dit bijzondere ensemble ligt in het groen en heeft een grote tuin aan de achterzijde en grenst direct aan de planlocatie. Dit geeft fraaie doorzichten vanaf de Loeffstraat naar het plangebied. Naast de Kosterwoning ligt de toegangsweg van het bedrijventerrein en zal ook de ontsluiting worden van de nieuwe ontwikkeling. Ten slotte grenst het plan aan de Oostzijde aan de achtertuinen van diverse woningen aan de Loeffstraat.



Concept stedenbouwkundige visualisatie met woningtypen A t/m E (Bron: Architectenbureau Van Reeve).

Stedenbouw

Bij de planontwikkeling naar woningbouw is er rekening gehouden met bovenstaande omgevingsfactoren. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

1. Geluidswering van de A59 aan de Noordzijde voor een hoog wooncomfort;
2. Behoud en versterken van de monumentswaarden van de omliggende monumenten;
3. Het groene karakter van de Winterdijk zichtbaar houden vanuit de woningen en indien mogelijk toegankelijk maken;
4. Het gebouwensemble van de kerk en de kerktuin betrekken in het plan.
5. De afwikkeling en ontsluiting van het verkeer. Deze laatste is ook een belangrijk onderdeel aangezien veel omwonenden vooral daar hinder van kunnen ondervinden.

Op vorige afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp te zien. Als hoofdopzet is ervoor gekozen om de bebouwing als een U-vorm aan de buitenzijde van het plangebied te situeren. Deze bebouwing zorgt hiermee voor een geluidswering en maakt een coulisse voor het binnengebied. Door de bebouwing ook naar elkaar te richten ontstaat ook een samenhang die zorgt voor geborgenheid en aangename sfeer in het plan. Door de bebouwing zover mogelijk naar de randen te plaatsen ontstaat er ook meer ruimte voor groen in het centrale gebied. Dit centrale gebied sluit aan bij de tuin van de kerk en loopt zo fraai in elkaar over. Zo wordt de kwaliteit van de monumenten rond de kerk betrokken bij het plan. In het binnen gebied zijn nog een tweetal appartementenblokjes opgenomen die vrij in het groen staan. Er is dan ook bewust voor gekozen om de bergingen in de massa's op te nemen, zodat er geen extra losse volumes in het open gebied liggen. Dit sluit het beste aan op het vrije karakter.

Er is dus voor gekozen om aan de noordzijde bebouwing te situeren die functioneren als geluidswering. Om dit effectief te doen is deze bebouwing 4 bouwlagen hoog. Zo is blok A aan de noordzijde uitgevoerd met een dove gevel en bevinden de tuinen zich aan de zuidzijde. Naast blok A is blok C gesitueerd met eveneens appartementen in 3 tot 4 bouwlagen. De verspringing zorgt voor een speelsere opbouw richting de A59, maar zorgt ook voor een accent aan de noordzijde van het groene plein. Tussen de gebouwen A en C is ruimte gelaten om de entree van blok C te situeren, maar geeft tevens een direct doorzicht vanaf de ontsluitingsweg vanaf de Loeffstraat naar de Winterdijk.

De rijwoningen van blok B zijn aan het einde van de Torenstraat gesitueerd en beëindigen daarmee de straat. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing ver in de straat en zorgt voor een onaangename vernauwing. De nieuwe woningen zorgen ervoor dat de straat zich meer opent en zicht biedt op de Oude Toren en de begraafplaats. Tevens zorgen ook deze woningen indirect als geluidswering en hebben deze de geluidsluwe buitenruimte aan de achterzijde liggen. De woningen van Blok B hebben drie bouwlagen en zijn afgedekt met een sheddak. De sheddaken geven de woningen een industrieel karakter. De drie bouwlagen zorgen niet alleen voor de juiste geluidswering, maar sluit ook het beste aan op het straatprofiel van de Torenstraat.

De woningen van Blok B zijn opgetrokken uit drie bouwlagen met een sheddak. De hoogte sluit nagenoeg aan bij die van appartementen van blok C. De woningen liggen bewust met de voorgevel naar het plan. Het is een duidelijke façade aan het 'groene' plein en vraagt om een voorkant. De achterzijden liggen wat verder weg van de A59 en hebben zoals uit de geluidsberekening blijkt voldoende geluidsniveau in de tuin. Aandachtspunt voor de beide blokken B zijn de kopgevels waar door weerkaatsing extra geluidsoverlast kan worden ervaren. Deze gevels zullen moeten worden voorzien van een geluidsabsorberend ontwerp. Zoals bijvoorbeeld gevelgroen of een ander metselverband.

Ten slotte liggen de appartementen blokken D en E los in het gebied en hebben een alzijdige oriëntatie ofwel ze hebben geen voor- of achterzijde. Ook de bergingen zijn in de massa opgenomen om geen extra losse volumes te krijgen.

Vrijwaringszone - weg

Volgens het (voorheen) geldende bestemmingsplan 'Gemengd gebied' ligt het noordwestelijke deel van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone – weg'. Hier is in beginsel geen nieuwe bebouwing toegestaan, behalve de met rijksweg A59 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt echter geen bebouwing mogelijk gemaakt dicht bij de rijksweg dan voorheen planologisch al was toegestaan. De inbreuk op de vrijwaringszone wordt dan ook niet vergroot met voorliggend bestemmingsplan.

Programma

Het plan bestaat uit 70 woningen verdeeld in diverse typologieën en bijbehorende doelgroepen. Kijkend naar de bestaande wijk is er vooral behoefte aan woningen voor starters, doorstromers en senioren. Zo is er ruimte voor ongeveer 29 rijwoningen vooral geschikt als gezinswoning. Waarvan zich de helft bevindt in blok A. De andere helft van de rijwoningen zijn opgenomen in de blokken B aan de oost- en westzijde van het plan. Daarnaast is er in het plan ruimte voor ongeveer 41 appartementen verdeeld over drie bouwblokken: ongeveer 17 appartementen in blok C (aan de Winterdijk), ongeveer 14 appartementen in blok D en ongeveer 10 appartementen in blok E.

De verdeling tussen huur en koop is als volgt:

- Koop middensegment (appartementen (circa 27 stuks) en grondgebonden woningen (circa 29 stuks))
- Sociale huurappartementen (14 stuks)

Architectuur

Het plangebied ligt achter het historische lint van de Loeffstraat. Langs dit lint staan vooral de statige herenhuizen en boerderijen. Van oudsher werden de landerijen langzaam omgetoverd naar fabrieken en bedrijven op de achterterreinen. De bedoeling is om in de architectuur een verbinding te leggen naar industriële karakter met een duidelijk contrast naar de statigere woningen aan het lint. Het is belangrijk dat deze duidelijk van elkaar gescheiden zijn en het lint als lint herkenbaar blijft. De woningen zullen herkenbaar zijn als kloeke gebouwen opgetrokken uit metselwerk met staal en houten accenten, en afgedekt worden met platte en sheddaken.

Groen

Aan de noordzijde is de Winterdijk gelegen met een aantal grote en forse bomen. De waarde van deze bomen zal zichtbaar zijn vanaf de blokken A en C. Echter door de geluidswerende functie zal dit gebied langs de Winterdijk niet direct met het plan worden gekoppeld. Wel zal er voldoende ruimte zijn voor groen in het plan. Zo wordt ongeveer 25% van de planlocatie ingericht als groen en is bijna 10% als combinatiegroen ingevuld. Visueel komt daar de tuin rond de kerk nog bij. De type beplanting en groen invulling zullen later door een landschapsarchitect worden ingevuld en vraagt om een nadere invulling. Er zal daarbij ook rekening worden gehouden met bijvoorbeeld gevelgroen en verblijfsplaatsen voor onder andere vogels. In paragraaf 3.3.3 tot en met 3.3.5 wordt hier nader op ingegaan.

Waterinfiltratie

De hoeveelheid verharding en bebouwd oppervlak neemt met de nieuwbouw af. In de huidige situatie is het gehele terrein voorzien van klinkerbestrating en bebouwing. Door nu veel meer groen en open bestrating aan te leggen is, neemt de verharding sterk af. Het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd, waarbij rekening wordt gehouden met 60 liter per m² afvoerend oppervlak. Een deel zal mogelijk worden opgevangen met wadi's, infiltratieriool of kratten. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) wordt hier verder op ingegaan.

Parkeren en ontsluiting

De bestaande inrit aan de Loeffstraat blijft gehandhaafd als de hoofdontsluiting van het plangebied. De inrit zal worden verbreed door een strook grond aan te kopen van de kerk. Hiermee wordt de Torenstraat ontzien. Het plan is om ter plaatse van de begraafplaats één richtingsverkeer te maken; enkel als uitrit. De Torenstraat kan zelf dan wel tweerichtingsverkeer blijven voor de bewoners.

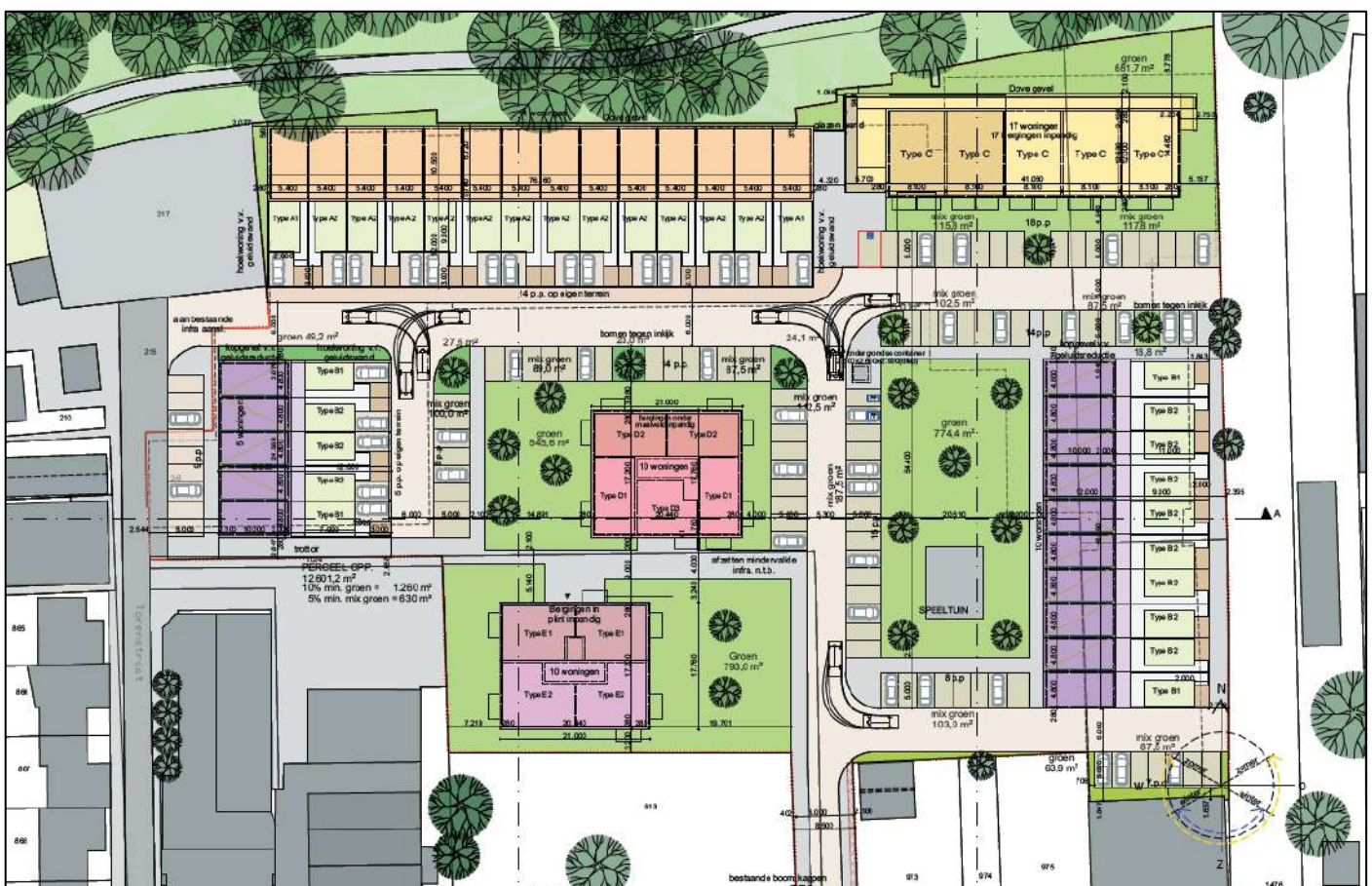
In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen conform de parkeernota van de gemeente Waalwijk. Een deel van de woningen van blok A en B krijgen een parkeerplaats op eigen terrein aan de achterzijde van de woning. Dit reduceert de hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De parkeerplaatsen zullen indien mogelijk uitgevoerd worden met open bestrating. Ook zijn er mindervalide en laadpalen opgenomen in het plan.

Installaties

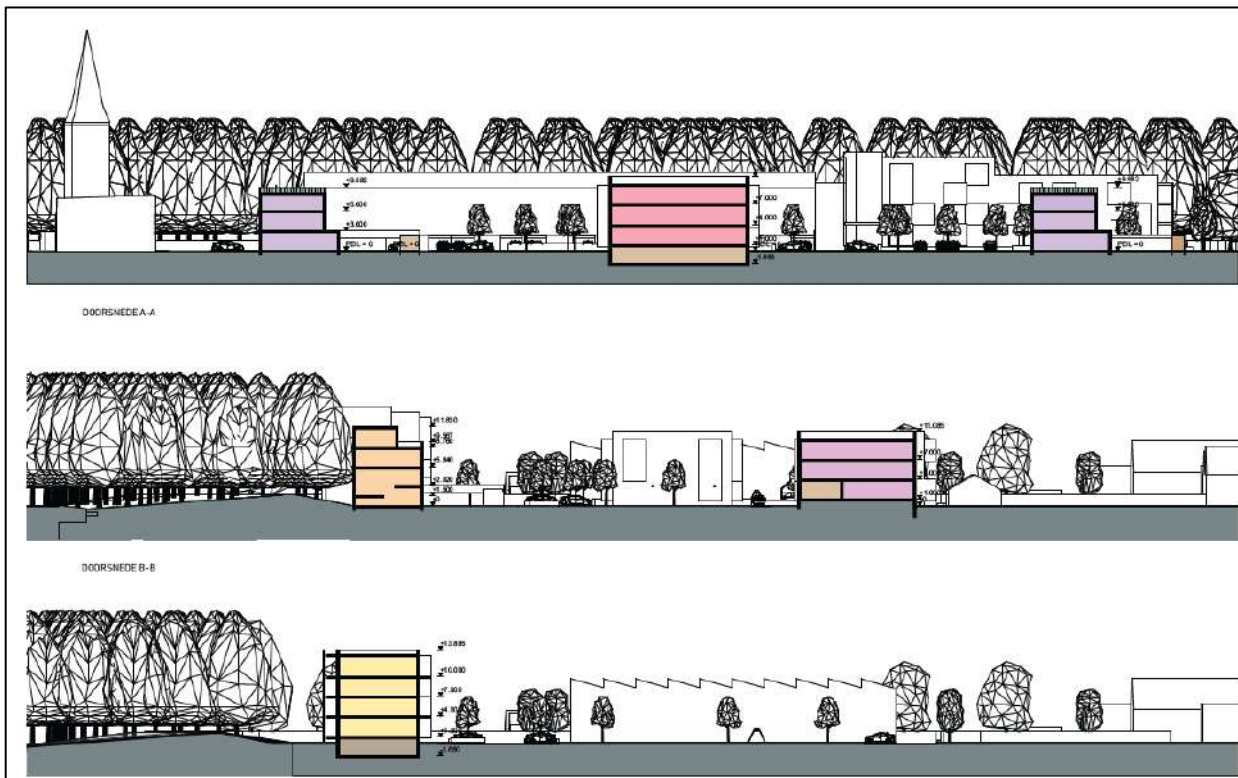
Het plan zal voldoen aan de meest actuele (duurzaamheids)eisen ofwel de eisen gesteld aan BENG. De bedoeling is lucht-warmtepompen te gebruiken die zorgen voor de verwarming en koeling. De ventilatie wordt geregeld door middel van een warmteterugwinning systeem en gestuurd op CO₂. Het dak zal waar mogelijk bedekt worden met PV-cellen om de gebruikte elektriciteit op te wekken.

Plattegrond en sfeerimpressies

Hieronder zijn een plattegrond en 3D-impressies van het project opgenomen.



Concept stedenbouwkundige visualisatie totale plangebied in de beoogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Concept visualisatie doorsneden stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Concept 3D-sfeerimpressie van het plangebied gezien vanuit het zuidoosten (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Concept 3D-sfeerimpressie van het plangebied gezien vanuit het noordoosten (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Concept 3D-sfeerimpressie van het plangebied gezien vanuit het zuidwesten (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Concept 3D-impressies beoogde situatie en rechtsonder een 'moodboard' van de industriële vormgeving (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

Op 9 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel (bedrijfsbestemming) binnen bestaand stedelijk gebied naar een nieuwe woonbuurt met maximaal 70 woningen. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 3.2.4 en 3.3.2 wordt aan de hand van respectievelijk het provinciale en lokale woonbeleid gemotiveerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het bestemmingsplan past binnen het beleidskader van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Ieder ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee stappen: de eerste stap bestaat uit het aantonen

van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Voor de tweede stap wordt er in beginsel van uitgegaan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet dit worden gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Toets toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen. De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 12 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er met het toevoegen van maximaal 70 woningen dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat het geldende bestemmingsplan geen woningen mogelijk maakt.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een motivering van de locatiekeuze is niet nodig.

Beschrijving behoefte

In dit geval worden maximaal 70 woningen mogelijk gemaakt op een voormalig fabrieksterrein in Waalwijk. Het gaat om ongeveer 29 grondgebonden woningen en ongeveer 41 appartementen. 14 appartementen vallen in de categorie sociale huur (20%). De overige woningen worden koopwoningen in het middensegment. De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

Afspraken woningbouw 2022-2030 Regionale Woondeal SRBT

Op 9 maart 2023 is de SRBT Woondeal getekend door rijk, provincie, de gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg en de woningcorporaties die in dit gebied werkzaam zijn. In de woondeal zijn afspraken opgenomen over de regionale woningbouwopgave, het versnellen de woningbouw, de betaalbaarheid van woningen en de kwalitatieve opgaven bijvoorbeeld voor een aantal bijzondere doelgroepen. Ook gaat de woondeal in op herstructurering, transformatie en verduurzaming. Tot slot staan er afspraken in over de samenwerking in de regio, monitoring van de afspraken, kritische succesfactoren en ondersteuning.

De gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg hebben afgesproken om tot en met 2030 minimaal 39.000 woningen toe te voegen in de regio. Voor Waalwijk betekent dit dat de focus de komende jaren (2022 tot en met 2026) ligt op het toevoegen van minimaal 1.180 woningen aan de woningvoorraad.

Binnen de SRBT-regio is op dit moment tot 2030 een harde planvoorraad van 18.555 woningen, uitgaande van vastgestelde/ onherroepelijke bestemmingsplannen. De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor 3.770 woningen 'op te harden'. Voor elke gemeente ligt de minimale bouwopgave vast tot en met 2026. De minimale opgave voor Waalwijk in de periode 2022-2026 is 1.180 woningen.

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is er afgesproken dat er bij *nieuwe* plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Dit plan hoeft niet te voldoen aan de eisen van de Regionale Woondeal uit 2023, omdat al in 2022 is gestart met de planvorming. Er is wel een inspanningsverplichting dat gemeenten *bestaande* plannen waar mogelijk omvormen in lijn met dat 30% in de

sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Bij dit plan is dit niet aan de orde omdat over de segmentering al in 2022 afspraken zijn gemaakt, met de gemeentelijke woonvisie als basis.

Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant 2022

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen. In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De bouw van 70 woningen past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

In de periode 2021 tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.122 woningen (harde plancapaciteit). De locatie Torenstraat 6 is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de toevoeging van 70 woningen past binnen de woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

Actuele plancapaciteit en behoefte provinciale prognose

Per 1-1-2023 is de harde capaciteit 1.073 woningen. De behoefte in de periode 1-1-2023 t/m 31-12-2032 (10-jaars periode) op basis van de prognose van de provincie uit 2020 is 1.940 woningen. Dit betekent dat er op basis van de prognose uit 2020 nog harde plancapaciteit moet worden toegevoegd voor 867 woningen. De prognose wordt dit jaar vernieuwd en zal vermoedelijk hoger uit gaan vallen, waardoor de behoefte aan harde plancapaciteit ook zal toenemen.

Woonvisie 2020

Uit de gemeentelijke Woonvisie 2020 blijkt dat er sprake is van een woningtekort binnen de gemeente Waalwijk. Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen.

De voor dit plan relevante algemene hoofdlijnen van de visie voor de komende tien jaar zijn:

- Plannen moeten voorzien in de actuele behoefte en moeten aansluiten bij de lange termijn vraag.
- Het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed heeft de voorkeur.
- Initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in onze woningmarkt, maar waar wel aantoonbaar vraag naar is, krijgen de voorkeur.
- Streven naar 25% sociale huurwoningen en een goede spreiding. Bij de (her)ontwikkeling van grotere locaties gelden in principe de volgende uitgangspunten ten aanzien van sociale huurwoningen:
 - Ontwikkeling van 35 tot 70 woningen: minimaal 20% daarvan sociale huurwoningen;
 - Ontwikkeling van 70 tot 100 woningen: minimaal 25% daarvan sociale huurwoningen;
 - Ontwikkeling van 100 woningen of meer: minimaal 30% daarvan sociale huurwoningen;
- Bij (her)ontwikkelingen in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan van deze uitgangspunten worden afgeweken.
- Woningen in de middenhuur (bij voorkeur lage middenhuur) toevoegen.
- Het aanbod middeldure en dure woningen vergroten, om doorstroming te bevorderen.

Het project sluit aan bij enkele hoofdlijnen van de Woonvisie 2020 van gemeente Waalwijk. In de Woonvisie is benoemd dat het transformeren van leegstaand vastgoed de voorkeur heeft. Ook wil de gemeente het aanbod aan middeldure en dure woningen vergroten, om zo de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Daarnaast is benoemd dat bij alle nieuwbouwontwikkelingen de mogelijkheid wordt bekeken om levensloopgeschikte woningen voor senioren te ontwikkelen. De realisatie van grondgebonden woningen en levensloopbestendige appartementen geeft invulling aan deze hoofdlijnen uit de Woonvisie. Ook wordt in lijn met de woonvisie minimaal 20% sociale huur gerealiseerd. Daarnaast wordt met dit plan de doorstroming bevorderd door het toevoegen van woningen in het middeldure koopsegment.

Onlangs is door de Stec-groep onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningvoorraad voor lage en hoge inkomens in de gemeente Waalwijk krap is. Met dit plan wordt op beide segmenten ingezet (20% sociaal en de overige woningen in het middeldure koopsegment).

Nu het project invulling geeft aan enkele hoofdlijnen uit de Woonvisie en uit het onderzoek van Stec-groep blijkt dat de woningvoorraad voor lage en hoge inkomens in de gemeente Waalwijk krap is, kan worden gesteld dat er ook kwalitatief voldoende behoefte bestaat aan dit project.

Conclusie woningbehoefte

Er is sprake van een grote woningbehoefte in de regio, waaronder in Waalwijk. Er zijn nog onvoldoende harde plannen. Dit plan voegt nieuwe harde plancapaciteit toe op een binnenstedelijke transformatielocatie. Omdat sprake is van een plan waarvoor de planvorming al in 2022 is gestart, hoeft dit plan niet te voldoen aan de segmentering zoals in de regionale woondeal is afgesproken. Dit plan is afgestemd op de beleidswensen uit de gemeentelijke woonvisie, namelijk 20% sociaal en bouwen voor de doorstroming. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdoopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;

- Hoofdopgaven:
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In paragraaf 3.2.3 wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn de Groenblauwe structuur, het Landelijk gebied, de Stedelijke structuur, en Infrastructuur.

Beoordeling plan

Onderhavig plangebied bevindt zich in binnen het 'Stedelijke concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van provincie Noord-Brabant, mits voldaan wordt aan de regionale woningbouwafspraken en de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.2 is al ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op de Brabantse Agenda Wonen, waarin de meest actuele afspraken voor woningbouw per gemeente en regio zijn weergegeven.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening (hierna: lov) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze lov voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één

verordening en is nagenoeg beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. De ligging van het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)'

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de lov is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de lov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaarderecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van meerdere bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in

paragraaf 3.1.2 van deze toelichting te zien is, is daarbij voor wat betreft de toevoeging van woningen toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten in hoofdstuk 4 en 5). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Overige rechtstreekswerkende regels of instructieregels

Overige rechtstreekswerkende- of instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.4. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 70 woningen. De woningen worden opgericht op een voormalig fabrieksterrein. Er is dan ook sprake van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied en van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een inbreidings-/herstructureringslocatie als deze.

Voor een toets aan de Brabantse Agenda Wonen wordt verwezen naar het kopje 'Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant 2022' binnen paragraaf 3.1.2. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er kwantitatief voldoende ruimte is voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de Brabantse Agenda Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Waalwijk 2025

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

Op de deelkaart 'Visie 2025 – Werken' is het plangebied aangeduid als 'Bedrijventerreinen met bepaalde menging van functies'. De omgeving van het plangebied is volgens de totaalkaart Visie 2025 echter omgeven door de functie 'Kleinstedelijk wonen'. Daarnaast is de Loeffstraat/Hoogeinde aangeduid als 'Gemengd wonen in bebouwingslint'.

Voor het projectgebied zijn navolgende beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie van belang.

- Ondergrond: zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem; Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk.
- Wonen: speerpunten zijn het vraaggericht herstructureren van bestaande woongebieden en vraaggericht ontwikkelen van (overige) woningbouwlocaties, beiden volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. Daarbij moeten kansen worden benut, zoals inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
- Duurzaamheid: de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:
 - Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'
 - Energie: het stimuleren van een afname in energieverbruik is van belang.
 - Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron.
 - Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.
 - Gezondheid: geschikt wonen aanbieden voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte en aanpassingen in de woningvoorraad als gevolg van scheiden wonen - zorg. Gezondheid van het begin af aan expliciet meewegen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name als het gaat om geluid, luchtkwaliteit en groen.

Beoordeling plan

Deel A en B: Hoofdpijnen en onderbouwing

Dit plan voorziet in een inbreidingslocatie. In de structuurvisie wordt dit genoemd als het benutten van een kans. De Structuurvisie Waalwijk 2025 biedt binnen de beleidsuitgangspunten ruimte voor inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, mits voldaan wordt aan de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is in hoofdstuk 6 van deel B van de Structuurvisie uiteengezet en gaat verder dan de wettelijke 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In de gemeentelijke duurzaamheidsladder komt duurzaamheid in het algemeen aan bod, waaronder energie, milieu, erfgoed en sociale aspecten.

Door te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw voor wat betreft de energieprestatie, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan duurzaam energieverbruik. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is gelet op het

milieu. In hoofdstuk 4 bevat eenzelfde motivering voor de natuur, erfgoed en waterhuishouding. Kortheidshalve volstaat op deze plaats de conclusie dat er, gelet op deze onderdelen, sprake is van een duurzame ontwikkeling. Zo wordt het hemelwater conform de normen binnen het plangebied vastgehouden en omvat het plangebied veel openbaar groen, waaronder ook combinatie-groen in de vorm van groene parkeerplaatsen. Ten aanzien van 'sociale aspecten' kan hieraan worden toegevoegd dat, met het opwaarderen van de doorgang vanaf Hoogeinde en het openstellen van het plangebied, het voormalige fabrieksterrein meer betrokken wordt bij het voormalige dorp Baardwijk. Dit nodigt mensen wellicht uit om, via het plangebied, een ommetje te maken in de richting van de Oude Toren of Winterdijk. Dit brengt een betere (sociale) interactie tussen het voormalige fabrieksterrein en voormalig Baardwijk (het lint rondom de Loeffstraat/Hoogeinde) op gang, wat bijdraagt aan meer beweging en ontmoeting, maar ook aan de beleefbaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed (Oude Toren, begraafplaats, kerkgebouw Nederlands Hervormde Kerk) dat zich direct aangrenzend aan het plangebied bevindt.

Vanwege het belang van een gezonde leefomgeving zijn in de structuurvisie waar mogelijk verbanden gelegd tussen fysieke omgeving, sociale omgeving en effecten op gezondheid. Een aantal van deze verbanden komt in dit bestemmingsplan terug:

- Het plan gaat gepaard met een toename van openbare ruimte en groen in de buurt (waaronder speelvoorzieningen), wat een gunstig effect heeft op de leefbaarheid en gezondheid;
- Verouderde panden worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Hierbij moet aan de hedendaagse bouw- en duurzaamheidseisen worden voldaan. Dit heeft een gunstig effect op de gezondheid van de bewoners en gebruikers;
- In het kader van dit plan is de milieugezondheidskwaliteit (met name luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid en geluid) onderzocht en aanvaardbaar geacht voor beoogde functies. Een (planologische mogelijkheid voor een) fabrieksterrein maakt plaats voor een woonbuurt, waardoor minder (potentiële) milieuhinder voor de omgeving te verwachten is.

Deel C: uitvoeringsprogramma Structuurvisie Waalwijk

De raad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de gemeente Waalwijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Er is geen bijdrage nodig indien het project op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld het opheffen van een milieuhygiënisch knelpunt en/of realisatie van sociale woningbouw. De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de toename van de bestemmingswaarde van het object, waarover een percentage van 20% zal moeten worden geïnvesteerd. In onderhavig project is er door de huidige bestemming en bebouwing geen sprake van een toename van de bestemmingswaarde.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Waalwijk 2025.

3.3.2. Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk

Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020 van de gemeente Waalwijk vastgesteld. Drie hoofdthema's vormen het hart van de Woonvisie 2020, te weten 'Betaalbaarheid', 'Wonen en zorg' en 'Leefbaarheid en duurzaamheid'. Daarnaast worden in de woonvisie een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt uitgelicht: starters, stop the brain drainers, urgenten en spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

De doelstellingen per thema zijn als volgt:

- **Betaalbaarheid:**
 - Voldoende woningen bouwen, zodat het woningtekort terugloopt
 - Stimuleren van doorstroming op de woningmarkt
 - Betalingsproblemen tegengaan

- Wonen en zorg:
 - Streven naar voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben
 - (Her)ontwikkeling van een locatie moet gedaan worden met een bredere kijk op de omgeving
- Leefbaarheid en duurzaamheid
 - Aandacht geven aan buurten waar de leefbaarheid onder druk staat
 - Zorgen voor diversiteit in woonmilieus binnen de gemeente
 - Zorgen voor een klimaatbestendige woningmarkt

Beoordeling plan

Voor een toets aan de Woonvisie wordt verwezen naar het kopje 'Woonvisie 2020' binnen paragraaf 3.1.2. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er kwantitatief voldoende ruimte is voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang en dat de ontwikkeling ook kwalitatief een bijdrage levert aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

3.3.3. Groenbeleidsvisie Groen Leeft!

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' is op 14 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de groenbeleidsvisie wordt ingegaan op de thema's biodiversiteit, toekomstbestendigheid, beleving en participatie. Het 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.

De groennorm vormt een vertrekpunt voor het ontwerpen van de openbare ruimte. Met als doel te zorgen voor een gezonde, klimaat- en toekomstbestendige leefomgeving. In de Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022 is de groennorm uit de Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' verder vertaald in eisen voor de hoeveelheid en kwaliteit van het openbare groen.

Beoordeling plan

Het projectgebied is conform de ambitiekaart uit de groenbeleidsvisie gelegen binnen het gebiedstype 'Woonwijk'. De ambities voor de omgeving van het projectgebied zijn vooral gericht op het voorkomen van hittestress en wateroverlast door de aanleg van groen. Bovendien wil gemeente Waalwijk dit groen beleefbaar maken en is er ruimte voor bewoners om dit groen te 'adopter' en naar eigen wens aan te leggen of in te richten. Tot slot hoopt gemeente Waalwijk met de aanleg van groen het aantal soorten te vergroten en daarmee een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

Binnen het plangebied is veel oog voor groen. In totaal wordt ongeveer 3.016 m² aan openbaar groen gerealiseerd. Dit groen bevindt zich vooral in het midden van het plangebied, rondom de twee appartementencomplexen die daar voorzien zijn. Ook is een speelveld voorzien en worden parkeerstroken her en der onderbroken door groene vakken waar bomen komen. Op een totale oppervlakte van 12.600 m² aan plangebied zou de norm (10%) 1.270 m² betreffen. In dit geval wordt echter 24% van het plangebied groen uitgevoerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm uit de Groenbeleidsvisie. Bovendien wordt daarnaast nog eens 1.190 m² aan combinatie-groen (groene parkeerplaatsen t.b.v. opvangen water) gerealiseerd. De norm hiervoor is 5% (oftewel 630 m²). In dit geval wordt echter een percentage van 9,4% gehaald. Ook aan deze norm wordt dus voldaan.

In de volgende subparagraaf wordt verder ingegaan op de groennorm. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er in het plan ruimschoots aandacht is besteed aan groen en de beleefbaarheid ervan.



Uitsnede ambitiekaart Groenbeleidsvisie gemeente Waalwijk. Het plangebied is globaal blauw omlijnd.

3.3.4. Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022

Op 20 december 2022 is de Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022 door het college vastgesteld. De richtlijn is een (praktische) vertaling van de groennorm uit de Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' en bevat eisen voor de hoeveelheid en kwaliteit van het openbare groen. Er zijn verschillende scenario's (woongebieden, centrumzone Waalwijk en bedrijventerreinen) benoemd, waar met de groennorm op ingespeeld wordt.

Voor het plangebied is scenario 'A Woongebieden: in huidige situatie geen openbaar groen of minder dan 10% / 5% groen' aan de orde. Plannen binnen dit gebied moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Minimaal 10% van het projectgebied moet als grondgebonden openbaar groen en/of dak- en gevelgroen ingericht worden.
- Daarnaast moet minimaal 5% van het projectgebied als combinatie-groen worden ingericht.
- In betrokken aangrenzende groenzones dient ter plaatse 10% extra grondgebonden openbaar groen te worden gerealiseerd. De betrokken aangrenzende groenzones en de 10% aan extra grondgebonden openbaar groen, tellen niet mee in de berekening voor het behalen van de 10%/5% groennormen in het projectgebied.
- Toetsing voor het behalen van 10% grondgebonden openbaar groen en 5% combinatie-groen gebeurt op basis van m². Om de m² grondgebonden openbaar groen en combinatie-groen te berekenen, heeft de gemeente een groencalculator opgesteld.
- Als in een bouwplan meer grondgebonden openbaar groen dan 10% wordt gerealiseerd, mag het 'overschot' NIET worden meegerekend voor het behalen van 5% combinatie-groen. Een uitzondering hierop is het groentype 'wadi', het overschot van dit groentype mag wel worden meegerekend voor het behalen van de 5% combinatiegroen.
- Als in een bouwplan meer dan 5% combinatie-groen wordt gerealiseerd, mag het 'overschot' NIET worden meegerekend voor het behalen van 10% grondgebonden openbaar groen. Een uitzondering hierop is het groentype 'wadi', het

overschot van dit groentype mag wel worden meegerekend voor het behalen van de 10% grondgebonden openbaar groen.

Beoordeling project

Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden in voorgenoemde opsomming:

- Ad a) Het projectgebied is kadastraal 12.600 m² groot. Dat betekent dat minimaal 1.260 m² als grondgebonden openbaar groen moet worden ingericht. Hier wordt ruimschoots aan voldaan (3.016 m², oftewel 24%);
- Ad b) Het projectgebied is kadastraal 12.600 m² groot. Dat betekent dat minimaal 630 m² als combinatie-groen moet worden ingericht. Hier wordt ruimschoots aan voldaan (1.190 m², oftewel 9,4%);
- Ad c) Bij dit plan is geen sprake van 'betrokken aangrenzende groenzones' zoals gedefinieerd in de Richtlijn. Zodoende is deze voorwaarden niet van toepassing. Bovendien wordt ruimschoots voldoende grondgebonden openbaar groen gerealiseerd (24% van het plangebied);
- Ad d) Zonder specificatie conform de groencalculator is uit het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 2.2) op te merken dat in ruimschoots voldoende grondgebonden openbaar groen en combinatie-groen wordt voorzien;
- Ad e) Het overschot aan grondgebonden openbaar groen is niet meegerekend bij het behalen van 5% combinatie-groen. In het plan wordt volgens de norm ruimschoots voldoende combinatie-groen aangelegd;
- Ad f) Het overschot aan combinatie-groen is niet meegerekend bij het behalen van 10% grondgebonden openbaar groen. In het plan wordt volgens de norm ruimschoots voldoende grondgebonden openbaar groen aangelegd.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de bepalingen uit de Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022.

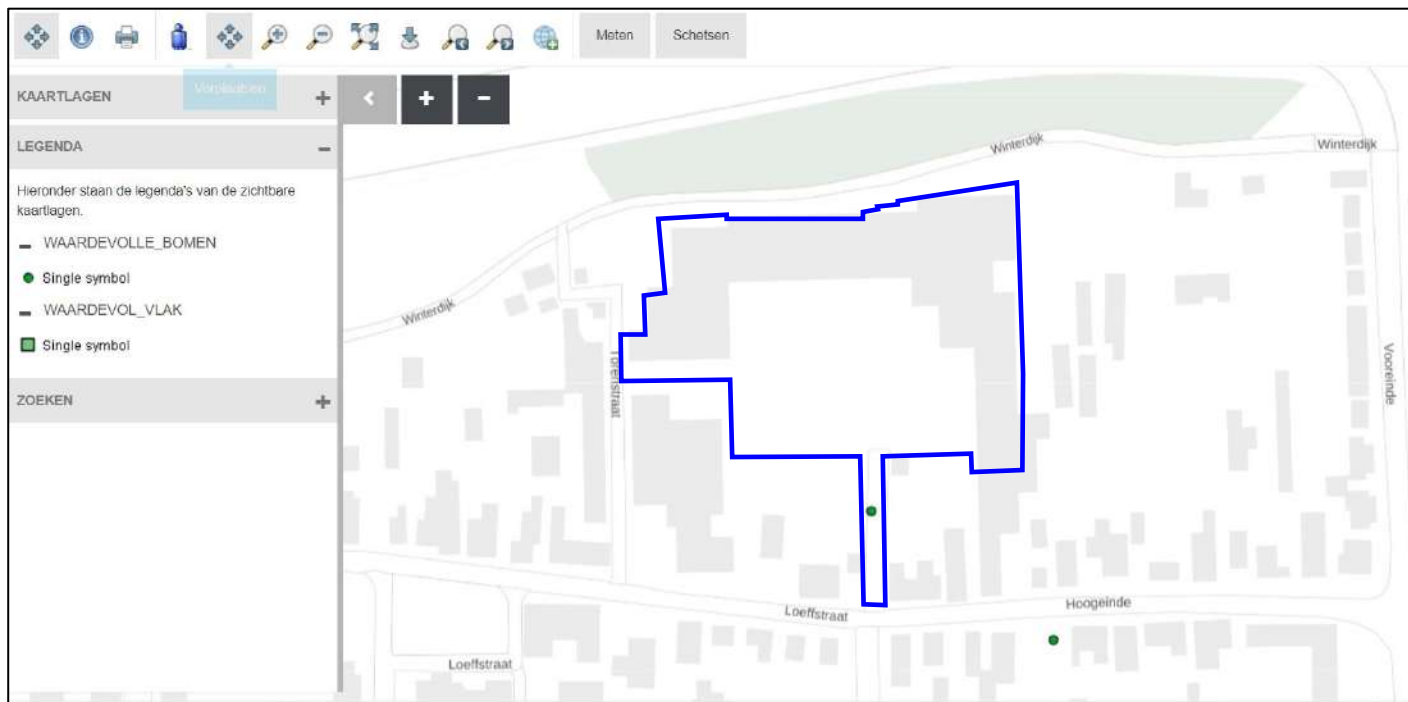
3.3.5. Bomenbeleid Bomen laten Waalwijk leven!

Het doel van het bomenbeleidsplan 'Bomen laten Waalwijk leven!' is het zorgen voor een toekomstbestendig bomenbestand. Dit betekent aan de ene kant dat de bomen gezond oud kunnen worden waardoor ze jarenlang bijdragen aan een kwalitatieve woon- en werkomgeving, biodiversiteit en klimaatdoelstellingen. Aan de andere kant houdt dit in dat ervoor bomen die gekapt worden, nieuwe bomen worden geplant. Te kappen bomen worden vervangen door één of meerdere nieuwe bomen. Hoeveel nieuwe bomen dat zijn, hangt af van de waarden van de boom die wordt gekapt, zoals de hoeveelheid CO₂ die een boom jaarlijks uit de lucht haalt. De waarden worden berekend volgens een speciaal voor bomen ontwikkeld rekenmodel.

Ook biedt het bomenbeleid handvatten voor de keuzes die met betrekking tot bomen gemaakt worden bij de inrichting van de openbare ruimte aan de hand van de thema's klimaatadaptatie, cultuurhistorie en ecologie. En door het toepassen van duidelijke richtlijnen voor het werken rondom bomen, het aanplanten van bomen en het maken van goede groeiplaatsen voor bomen.

Beoordeling plan

Volgens de kaart met waardevolle bomen komt binnen het plangebied een waardevolle boom voor. De boom staat ter hoogte van de op te waarderen doorgang vanaf Hoogeinde richting het plangebied. Het betreft volgens de digitale kaart met waardevolle bomen een zomereik uit het plantjaar 1950 zonder cultuurhistorische waarde en met geringe ecologische waarden, maar die beeldbepalend is in het openbare profiel.



Uitsnede digitale kaart met waardevolle bomen gemeente Waalwijk. De waardevolle bomen zijn groen aangestipt en waardevolle gebieden hebben een groene arcering. Het plangebied zelf is globaal blauw omlijnd.

Vanwege de ontsluiting van het plangebied dient de huidige doorgang met een breedte van 4 meter te worden opgewaardeerd naar een toegangsweg van 5 meter breed. Er is voor gekozen om de doorgang aan de westzijde met 1 meter te verbreden. De eik staat met haar stamvoet tegen de huidige verharding aan.

Om de kwaliteit van de boom in beeld te brengen heeft een taxatie en beoordeling plaatsgevonden. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit volgt dat de eik een goede conditie en toekomstverwachting heeft. Er zijn geen gebreken in of aan de boom geconstateerd, die de toekomstverwachting en/of de stabiliteit van de boom verminderen. Verplanten van de eik is in deze situatie niet reëel gezien de soort, leeftijd en de kluit. De kluit bevindt zich onder andere onder de huidige rijweg, wat te zien is aan de opdruk van de verharding.

In het taxatierapport zijn de vervangingskosten in beeld gebracht. Vervanging tegen handelswaarde of feitelijke vervangingskosten is niet van toepassing, daarom moet de schade in dit geval vastgesteld worden met behulp van het Rekenmodel Vervangingskosten. Het Rekenmodel Vervangingskosten is gebaseerd op de theoretische kosten die gemaakt moeten worden om de betrokken boom op dezelfde locatie te vervangen door een gelijkwaardig exemplaar. Deze kosten worden berekend door uit te gaan van het (her)planten van één boom, plus de kosten voor beheer en onderhoud (en indien van toepassing, de afschrijvingskosten) tot de betreffende boom dezelfde leeftijd heeft als de beschadigde boom. De vervangingskosten worden geraamd op € 24.779,-. Indien dit bij de verdere planuitwerking nodig blijkt maakt ontwikkelaar met gemeente Waalwijk afspraken over de compensatie van de boom elders en het voldaan van deze vervangingskosten.

3.3.6. Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving

Op 12 november 2021 is de bouwsteen 'gezonde fysieke leefomgeving' 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. Deze bouwsteen wordt gebruikt als een belangrijk ingrediënt om de ambitie, doelen en uitgangspunten voor het onderwerp gezondheid een plek te geven in de Omgevingsvisie 2.0. In de bouwsteen wordt uitgegaan van het concept 'positieve gezondheid'. Een brede benadering van het onderwerp dat zowel het beschermen van de gezondheid als het bevorderen van de gezondheid inhoudt:

Samenhangende thema's per leefomgeving	
Leefomgevingen	Thema's
Beschermen	
Milieuvriendelijke leefomgeving	Geluid, geur, licht & omgevingsveiligheid
Schonere leefomgeving	Waterkwaliteit, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit & zwerfafval
Klimaatvriendelijke leefomgeving	Hitte, droogte, wateroverlast & overstromingen
Bevorderen	
Beweegvriendelijke leefomgeving	Lopen/fietsen, spelen, sporten & verkeersveiligheid
Inclusieve leefomgeving	Groen, woon- en werkomgeving, ontmoeten & toegankelijk
Gedragsvriendelijke leefomgeving	Gezond eten, rookvrij, verminderen alcohol/drugsgebruik

Beoordeling plan

Bij de uitwerking van de beoogde ontwikkeling hebben de thema's beschermen en bevorderen van de gezondheid een belangrijke rol gespeeld.

Beschermen

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A59 was een belangrijke uitdaging. Zoals in paragraaf 2.2 en 5.2 aan de orde komt, heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden dat betrokken is bij het ontwerp van de woonbuurt. Op die manier is een plan gecreëerd waarin een goed akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook de akoestische situatie van nabijgelegen woningen gaat er hierdoor op vooruit. Verder vindt in het plan een flinke afname van verharding plaats. Dit komt het verminderen van hittestress ten goede, maar zorgt er ook voor dat meer water binnen het plangebied kan infiltreren. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect water en de mogelijkheid om water vast te houden in het gebied. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op andere milieu-aspecten zoals geur en bodem. Op deze plaats volstaat de conclusie dat een schone en milieuvriendelijke leefomgeving aanwezig.

Bevorderen

In het ontwerp is zo veel mogelijk groen ingebracht en is ook de connectie gezocht met de groene kerktuin van de Hervormde Kerk en de meanderende Winterdijk. Een deel van het groen is combinatiegroen, waar bij droog weer kan worden gespeeld en bij nat weer infiltratie kan plaatsvinden. Met dit groen worden bewoners van het plangebied en de omliggende buurt gestimuleerd elkaar te ontmoeten binnen en te bewegen door het plangebied en de omliggende wandel en fietspaden.

Gelet op het voorgaande is bij de planvorming voldoende rekening gehouden met de ambities uit de Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving.

HOOFDSTUK 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Daarom heeft Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie voor gemeente Waalwijk een archeologische beleidskaart opgesteld. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk deze archeologische beleidskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart is vervolgens vertaald in bestemmingsplannen, waarbij aan de hand van dubbelbestemmingen en bijbehorende bepalingen regels worden gesteld aan activiteiten die de bodem kunnen verstoren. Het geldende bestemmingsplan is echter al in werking getreden voordat de Archeologisch beleidskaart is vastgesteld. Daardoor bevat het bestemmingsplan geen bepalingen over archeologie en de bescherming daarvan.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Waalwijk (plangebied globaal blauw omlijnd omlijnd)

Beoordeling plan

Hierboven is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een 'Gebied van archeologische waarde' (categorie 2). Bodemverstorende activiteiten (bijvoorbeeld nieuwbouw of aanleg retentievoorzieningen) mogen binnen een als zodanig aangewezen gebied alleen plaatsvinden als vooraf onderzoek heeft plaatsgevonden naar de archeologische waarden in het gebied. Dit geldt alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Aangezien daarvan in dit geval sprake is, is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bureauonderzoek

Uit bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied tot op heden geen archeologische waarden zijn aangetroffen. In het plangebied heeft echter wel een school gestaan en een begraafplaats gelegen tot het begin van 20e eeuw. De begraafplaats gaat, gezien de ouderdom van de kerk, mogelijk terug tot de middeleeuwen. Binnen het plangebied worden hoge zwarte enkeerdgronden verwacht. De bebouwing en bijbehorende nutsvoorzieningen zullen lokaal hebben geleid tot verstoring van de bodem. Op basis van de bouwdoSSIers zijn er wisselende verstoringsdieptes van de funderingen. Het laaddok en het zuidoostelijke gebouw (volledig ontgraven tot 70 cm -mv) zullen tot de grootste verstoringen geleid hebben. Daarnaast ligt er afwatering in het hele verharde gebied. Er zijn geen aanwijzingen voor grootschalige saneringen of ontgrondingen in het plangebied. De verwachting is hoog voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Ter plaatse van de bebouwing kan het archeologisch niveau echter verstoord zijn. De verwachting op resten uit de oudere perioden is laag.

Veldonderzoek

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek in het veld getoetst. In het plangebied is de verwachte hoge zwarte enkeerdgrond aangetroffen. De natuurlijke ondergrond komt voor vanaf circa 1,2 m +NAP (70 – 130 cm -mv). Resten uit de nieuwe tijd kunnen direct onder de bouwvoor (circa 30 cm) in de A-horizont verwacht worden.

Op dit moment is de diepte van de geplande ingrepen nog niet bekend. Het hele gebied zal echter opnieuw ingericht worden, waarbij de bestaande bebouwing zal worden verwijderd en de nutsvoorzieningen worden vervangen. Daarnaast wordt in ieder geval één gebouw verdiept aangelegd (in het noordoosten), worden bomen geplant en een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd. Al deze werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van het archeologisch niveau. Ook het verwijderen van de ondergrondse funderingen van de bestaande bebouwing, met name ter plaatse van de voormalige begraafplaats, kunnen leiden tot verstoring van archeologische resten. Bij werkzaamheden vanaf 30 cm -mv (in de onbebouwde delen en bij het noordwestelijk gebouw ter plaatse van de begraafplaats) en 50 cm -mv (ter plaatse van de bebouwing gemeten vanaf de top van de vloer) adviseert onderzoeksbureau BAAC om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, proefsleuven. Dit onderzoek kan volgens BAAC het beste plaatsvinden na de bovengrondse sloop (funderingen blijven dan in de ondergrond aanwezig).

Het advies van BAAC geldt voor het hele plangebied, maar er zijn enkele zones die extra aandacht behoeven. Het gaat om de zone direct langs de toegangswegen (de Loeffstraat en de Torenstraat) en de locatie van de voormalige school en begraafplaats. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor de begrenzing van de begraafplaats is uitgegaan van het kadastrale perceel uit 1832. Deze begrenzing is indicatief en kan afwijken van de werkelijkheid. Tijdens het proefsleuvenonderzoek kan er gericht gezocht worden naar de werkelijke begrenzing van de begraafplaats, zowel horizontaal als verticaal. Ook kan tijdens het proefsleuvenonderzoek een betere inschatting gemaakt worden van de verstoring veroorzaakt door de bebouwing. Hiervoor dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke en de historische elementen in het plangebied. Voorafgaand aan het gravend onderzoek dienen de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PVE).

Juridische waarborg

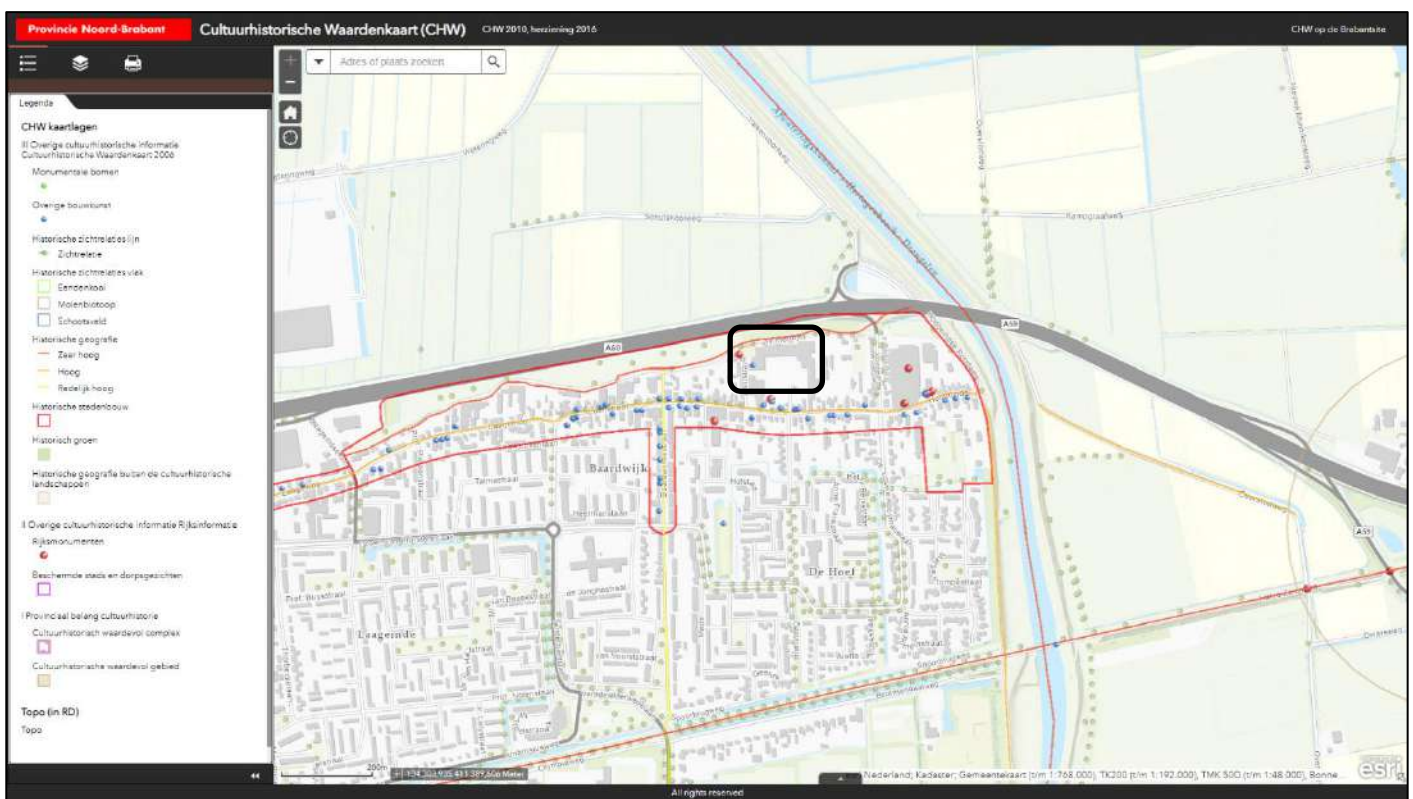
Om mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt vooralsnog conform het archeologiebeleid van gemeente Waalwijk en het voorheen geldende bestemmingsplan "Gemengd gebied" de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen voor het hele plangebied. Bovendien geldt op basis van artikel 18 lid 1 onder a van de Erfgoedverordening Waalwijk 2016 een vergunningplicht bij bodemingrepen in gebieden van archeologische waarde (categorie 2). Aan de verlening van de vergunning, verbindt gemeente Waalwijk de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een vergunninghoudende/gecertificeerde partij op het terrein van archeologie (artikel 20 lid 3 sub c van de Erfgoedverordening Waalwijk 2016). Met zowel de

dubbelbestemming voor archeologie als de bepalingen uit de Erfgoedverordening Waalwijk 2016 zijn de belangen voor wat betreft archeologie voldoende gewaarborgd voor de lange termijn.

Ten slotte geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalwijk gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de daadwerkelijke realisatie van het plan op een goede manier verzekerd.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van provincie Noord-Brabant en de Erfgoedkaart van gemeente Waalwijk is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Het plangebied is globaal blauw omlijnd.

Op de CHW en Erfgoedkaart is te zien dat het plangebied in de nabijheid van meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen ligt. Zo zijn Winterdijk en de straten Hoogeinde en Loeffstraat aangemerkt als historische geografie van respectievelijk zeer hoge en hoge waarde en ligt het plangebied binnen een gebied dat is aangewezen als 'historische stedenbouw'. Het gaat om een opvallend langgerekte oost-west georiënteerde lintbebouwing langs de as Hoogeinde, Loeffstraat, Laageinde, Hoekeinde/Nieuwstraat, Grotestraat en Westeinde inclusief het restant van de Winterdijk. Deze as vormde de verbinding tussen de drie voormalige dorpen Besoijen, Waalwijk en Baardwijk, waaruit de stad Waalwijk later ontstaan is.

Het dorp Baardwijk is ontstaan uit een oudere en meer noordelijk gelegen oeverwalnederzetting langs de (Oude) Maas die bij de ontginning van het veengebied naar het zuiden verplaatste. Baardwijk ligt direct ten zuiden van de Winterdijk, die opgeworpen is ter bescherming tegen het opdringende zeewater na de Elizabethvloed van 1421. De eenzame toren op de

winterdijk wijst erop dat de nederzetting toen op de dijk zelf gesitueerd was. De relatie met het slagenlandschap is volledig verdwenen. In het noorden door de aanleg van de A59, in het zuiden door de aanleg van woonwijken. In de jaren 1980 verdween het laatste stukje slagenlandschap naast de St. Clemenskerk onder nieuwbouw. Alleen in de tuinen van de meest oostelijke woningen tegen de liniedijk is nog iets van de oorspronkelijke percelering te herkennen.

Direct ten westen en zuiden van het plangebied staan Rijksmonumenten:

- Winterdijk 58 Waalwijk: Het gaat om de Oude kerktoren, een vlak opgaand bakstenen bouwwerk waarvan de onderste geledingen van omstreeks 1300 dagtekenen, in de 15e eeuw verhoogd met een klokkenverdieping met een ingesnoerde naaldspits. In 1924 gerestaureerd. Mechanisch smeedijzeren torenuurwerk.
- Loeffstraat 113 Waalwijk: Het gaat om de Nederlandse Hervormde Kerk, gebouwd in 1911 naar een ontwerp van architectenbureau K.C. Suyling en zn. De kerk is van cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een geestelijke en typologische ontwikkeling; met name de late toepassing van neogotische vormen in een Nederlands Hervormd kerkgebouw. De kerk heeft architectuurhistorisch belang vanwege de toegepaste stijlelementen en de sobere ornamentiek. Het gebouw is in- en uitwendig gaaf bewaard gebleven.

Voor de uitgebreide omschrijving van beide Rijksmonumenten wordt verwezen naar het Rijksmonumentenregister.

Tot slot komen volgens de CHW de volgende overige bouwwerken van cultuurhistorische waarde voor direct naast het plangebied, met cursief tussen haakjes de status van het object op basis van de Erfgoedkaart van gemeente Waalwijk, voor zover van toepassing:

- Torenstraat 2,4: Klooster, kloosteronderdeel;
- Loeffstraat 62: Woning;
- Loeffstraat 111: Herenhuis (*Gemeentelijk monument*);
- Loeffstraat 113: Kerk, kerkonderdeel;
- Loeffstraat 115: Kerkelijke dienstwoning (pastorie) (*Gemeentelijk monument*);
- Loeffstraat 117: Woonhuis (*Gemeentelijk monument*);
- Hoogeinde 1: Woonhuis met voormalige leerlooierij (*Gemeentelijk monument*);
- Hoogeinde 3: Woning (*Beelbepalend pand*);
- Hoogeinde 18: Bedrijfswoning, fabriekswoning;
- Hoogeinde 20: Woonhuis;
- Hoogeinde 25: Boerderij (*Beelbepalend pand*);
- Hoogeinde 26: Boerderij (*Beelbepalend pand*).

Beoordeling plan

Met dit plan wordt een voormalig fabrieksterrein gesaneerd om plaats te maken voor een nieuwe woonbuurt met 70 woningen. Binnen het plangebied zelf komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor. Het terrein ligt ingeklemd tussen de achterpercelen en zijdelingse percelen van het lint Loeffstraat/Hoogeinde. Alleen met de bestaande doorgang vanaf de Hoogeinde raakt het plangebied dit lint. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van dat lint en daaraan gelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Door de eigen identiteit van het bouwplan ten opzichte van het lint blijft het lint als zodanig herkenbaar in het stedenbouwkundige patroon. Door het gebied open te stellen wordt men als het ware uitgenodigd het gebied te betreden waar dit voorheen niet mogelijk was. Op die manier worden cultuurhistorisch waardevolle objecten direct naast het plangebied, zoals de Oude Toren aan de Torenstraat en de Hervormde Kerk aan de Loeffstraat, zelfs beter beleefbaar.

Tot slot is bij de vormgeving van de rijwoningen aandacht besteed aan een verwijzing naar het industriële verleden van deze plek. Die is gevonden in sheddaken (zie paragraaf 2.2 voor een uitgebreide beschrijving van het ontwerp).

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Zodoende heeft initiatiefnemer een zogenoemde waterparagraaf laten opstellen. Deze waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van waterschap Brabantse Delta. In de waterparagraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op het waterbeleid op rijksniveau, het beleid van gemeente Waalwijk en het beleid van waterschap Brabantse Delta. Daarna wordt ingegaan op de huidige waterhuishoudelijke situatie ter plaatse, gevolgd door een beschrijving van de toekomstige situatie.

Beoordeling plan

Door Econsultancy is voor dit plan een watertoets opgesteld. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de watertoets is het een korte omschrijving van het waterrelevante beleid, de waterhuishoudkundige situatie en toekomstige ontwikkeling beschreven. Ook zijn randvoorwaarden en uitgangspunten voor de planuitwerking meegegeven. Aanvullend is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten eveneens in de watertoets zijn opgenomen. Met dit onderzoek kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Uit de watertoets volgt dat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie zal afnemen met 1.875 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ongeveer 8.950 m². Conform het beleid van de gemeente Waalwijk is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ongeveer 537 m² (8.950 m² x 60 mm). Daarvan moet 289 m³ worden toegeschreven aan openbaar gebied (4.810 m²) en 248 m³ aan uitgeefbare percelen (4.140 m²). In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Voor de omgang met hemelwater worden in hoofdstuk 7 van de watertoets de randvoorwaarden en uitgangspunten opgesomd. Vervolgens worden een aantal mogelijkheden benoemd om in de benodigde waterberging te kunnen voorzien:

- Compensatie openbaar gebied:
 - Bovengronds: mogelijkheid tot de aanleg van een "groene" bovengrondse voorziening, een wadi in het centraal gelegen groen en onverharde deel van de planlocatie. Wanneer wordt uitgegaan van een diepte van 0,5 m en een talud van 1 op 3 kan, met inachtneming van een wading van 0,1 m, zonder problemen ongeveer 105 m³ worden geborgen;
 - Ondergrond: om het restant van de wateropgave (184 m³) te kunnen bergen zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse hemelwatervoorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. Vanwege de hoge GHG is het toepassen van een infiltratierool en/of infiltratiekragen niet mogelijk. In de watertoets zijn twee mogelijke alternatieven uitgewerkt: Aquaflow en Rockflow:
 - Aquaflow is een systeem waarbij regenwater wordt geborgen in de fundatie laag onder de bestrating. Om het restant van de waterbergingsopgave tijdelijk te bufferen, te infiltreren of vertraagt af te voeren is een oppervlak benodigd van 1.315 m² (184 m³ / 0,14 m³);
 - Rockflow is een watermanagementsysteem dat is opgebouwd uit steenwolelementen. Het kan worden toegepast onder straten, pleinen, parken, wegen of wadi's. Om het regenwater tijdelijk te bufferen, te infiltreren of vertraagd af te voeren is bij toepassing van het Rockflowsysteem een oppervlak benodigd van ongeveer 595 m² (184 m³ / 0,31 m³);

- Compensatie uitgifbare percelen: In de koopovereenkomst wordt een verplichting opgenomen dat perceeleigenaren het afstromende regenwater op eigen perceel overeenkomstig met een opgave van 60 mm/m² moeten bergen. De waterbergingsopgave verschilt per kavel en is afhankelijk van de kavelgrootte en het toekomstig verhard oppervlak. Er zijn verschillende maatregelen om het hemelwater op eigen terrein te bergen. De keuze is aan de toekomstige bewoners. In de regels van dit bestemmingsplan is een verplichting voor hemelwaterberging opgenomen.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte en capaciteit om hemelwater in het gebied op te vangen, vast te houden en te laten infiltreren dan wel vertraagd af te voeren. Met een voorwaardelijk verplichting voor hemelwaterberging in de regels is de aanleg en instandhouding van de benodigde voorzieningen juridisch geborgd.



Uitsnede Legger waterschap Brabantse Delta.

Tot slot moet worden opgemerkt dat een deel van het plangebied is gelegen binnen een op grond van de Legger van waterschap Brabantse Delta vastgestelde beschermingszone vanwege een compartimenteringskering (Winterdijk). De betreffende kering ligt niet binnen het plangebied. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een vergunning van het waterschap benodigd.

4.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”, dat is gelegen op ongeveer 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 3,7 kilometer ten westen van het plangebied het Natura2000-gebied “Langstraat”. Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied liggen nog twee andere Natura2000-gebieden, te weten “Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem” (ca. 8 km ten noordwesten) en “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek” (ca. 5,8 km ten oosten). Het Drongelens kanaal op ongeveer 300 meter ten oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant).

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.3.2. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Ecologische quickscan

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen uit het rapport.

Vanwege de afwezigheid van grote aantallen bomen is het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing. Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn de meeste effecten op deze gebieden uit te sluiten. Het is wel noodzakelijk om een Natura 2000-voortoets inclusief stikstofberekening uit te laten voeren. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. Verder worden er geen effecten verwacht ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland of het Natuurnetwerk Brabant.

In de omgeving zijn beschermde diersoorten aangetoond en/of kunnen deze hier worden verwacht. Negatieve effecten op een aantal beschermde diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is nodig naar huismussen, marterachtigen (steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel) en de teunisbloempijlstaart. Ook is nader onderzoek naar verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk.

De betreffende aanvullende onderzoeken zijn inmiddels in gang gezet en worden uitgevoerd in de daarvoor meest geschikte perioden. Om te waarborgen dat dit onderzoek volledig heeft plaatsgevonden vóór aanvang van de sloop van gebouwen,

zodat geen eventuele verblijfplaatsen verloren gaan, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek' op de verbeelding die voor het hele plangebied geldt.

4.3.3. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

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

4.3.4. Conclusie

Gelet op het voorgaande heeft het project geen negatieve gevolgen ten aanzien van gebiedsbescherming. Ten aanzien van een aantal soorten is nader onderzoek nodig om diezelfde conclusie te kunnen trekken voor soortenbescherming. Dit nader onderzoek wordt lopende de procedure van dit bestemmingsplan uitgevoerd in de daarvoor meest geschikte periode(n).

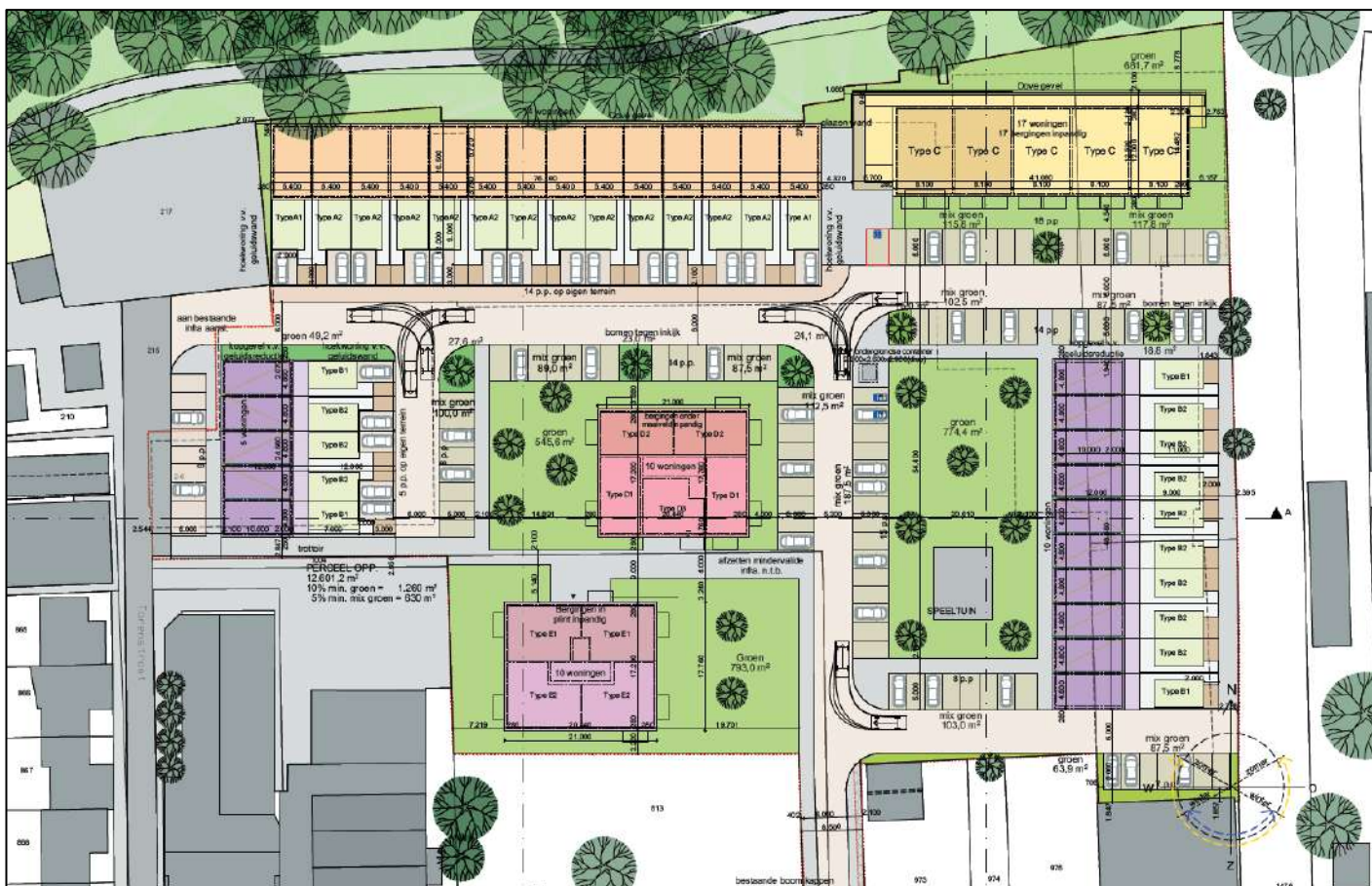
4.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Volgens deze nota is het plangebied gelegen in de 'rest bebouwde kom' van Waalwijk. In navolgende tabellen is de parkeerbehoefte bepaald voor de toekomstige situatie. Uit de tabel is af te lezen dat de parkeerbehoefte in de beoogde situatie afgerond 121 parkeerplaatsen betreft.

Programma			Nota Parkeernormen		Parkeerbehoefte	
#	Woningtype	Aantal Eenheid	Functiesoort	Norm	Aantal	Eenheid
A	Rijwoningen	14 woningen	Koop, tussen/hoek	1,8	25,2	parkeerplaatsen
B	Rijwoningen	15 woningen	Koop, tussen/hoek	1,8	27	parkeerplaatsen
C	Appartementen	17 woningen	Koop, etage, midden	1,8	30,6	parkeerplaatsen
D	Appartementen (sociale huur)	14 woningen	Huur, etage, sociale huur	1,4	19,6	parkeerplaatsen
E	Appartementen	10 woningen	Koop, etage, midden	1,8	18	parkeerplaatsen
		<i>Totaal</i>		<i>Totaal</i>	<i>120,4</i>	<i>parkeerplaatsen</i>
		<i>70 woningen</i>		<i>Afgerond</i>	<i>121</i>	<i>parkeerplaatsen</i>

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt voorzien in 121 parkeerplaatsen. In totaal zijn 19 parkeerplaatsen gelegen op percelen van rijwoningen (19 stuks). De overige 102 parkeerplaatsen zijn gelegen binnen te realiseren openbaar gebied binnen het plangebied in de vorm van haakspaarvakken. Daarvan komen twee parkeerplaatsen beschikbaar voor het opladen van elektrische auto's en één invalideparkeerplaats.



Concept stedenbouwkundige visualisatie met de parkeerplaatsen ingetekend.

Verkeer

Uit informatie van CBS Statline (Wijken en buurten 2022) blijkt dat Waalwijk aan te merken is als 'matig stedelijk'. Volgens de Nota Parkeernormen 2015 ligt het plangebied binnen de 'rest bebouwde kom'. Dit is leidend voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het project op basis van algemeen gehanteerde kengetallen voor verkeersgeneratie afkomstig uit publicatie 381 van kennisplatform CROW. In navolgende tabellen is de verkeersgeneratie bepaald voor zowel de bestaande (planologische) situatie als de toekomstige situatie.

Programma Huidige situatie			CROW-publicatie 381		Weekdaggemiddelde		Werkdaggemiddelde	
#	Functie	Aantal Eenheid	Functiesoort	Norm*	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
1	Voormalige textielfabriek	5.900 m ² bvo	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	10	590	mvt/etmaal	654,9	mvt/etmaal
Totaal 5.900 m ² bvo			Totaal		590	mvt/etmaal	654,9	mvt/etmaal

Programma beoogde situatie			CROW-publicatie 381		Weekdaggemiddelde		Werkdaggemiddelde	
#	Woningtype	Aantal Eenheid	Functiesoort	Norm*	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
A	Rijwoningen	14 woningen	Koop, huis, tussen/hoek	7,1	99,4	mvt/etmaal	110,3	mvt/etmaal
B	Rijwoningen	15 woningen	Koop, huis, tussen/hoek	7,1	106,5	mvt/etmaal	118,2	mvt/etmaal
C	Appartementen	17 woningen	Koop, appartement, midden	5,6	95,2	mvt/etmaal	105,7	mvt/etmaal
D	Appartementen (sociale huur)	14 woningen	Huur, appartement, midden / goedkoop (incl. sociale huur)	3,6	50,4	mvt/etmaal	55,9	mvt/etmaal
E	Appartementen	10 woningen	Koop, appartement, midden	5,6	56	mvt/etmaal	62,2	mvt/etmaal
Totaal 70 woningen			Totaal		407,5	mvt/etmaal	452,3	mvt/etmaal

Saldo verkeersgeneratie			Weekdaggemiddelde		Werkdaggemiddelde		
#	Huidige functie	Toekomstige functie	Norm*	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
1	Voormalige textielfabriek	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief <i>(industrie, laboratorium, werkplaats)</i>	Totaal Afgerond	-182,5 mvt/etmaal -182 mvt/etmaal		-202,6 mvt/etmaal -202 mvt/etmaal	

In de huidige situatie is er sprake van een leegstaande fabrieksruimte. Het fabrieksterrein is ongeveer 12.600 m² groot, waarvan ongeveer 5.900 m² is bebouwd. Voorheen was hier een textielfabriek (vervaardiging van kleding) gevestigd. Hoewel de fabriek inmiddels is vertrokken laat het bestemmingsplan deze functie planologisch nog steeds toe. Daarom wordt voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de huidige situatie uitgegaan van de kengetallen voor de functiesoort 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) volgens CROW-publicatie 381.

Wanneer de verkeersgeneratie van de huidige (planologische) situatie wordt afgezet ten opzichte van de verkeersgeneratie in de beoogde situatie (zie tabel), dan is af te lezen dat de verkeersgeneratie per saldo afneemt met ongeveer 182,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal weekdaggemiddelde). Dit komt neer op een afname van 202,6 mvt/etmaal werkdaggemiddelde.

Het project heeft dan ook een positieve invloed op de verkeersdruk in de omgeving van het plangebied. Immers, met de nieuwe invulling van het gebied wordt de (planologische) mogelijkheid dat zich opnieuw een bedrijf van dergelijke aard en omvang en een dergelijke verkeersgeneratie zich hier zou vestigen, weggenomen.

Gelet op het profiel en de capaciteit van de Torenstraat (met woningen dicht op de weg) vergeleken met de Loeffstraat is het wenselijk de Torenstraat te ontlasten. Daarom wordt het plangebied hoofdzakelijk ontsloten via de huidige inrit ter hoogte van de Hoogeinde/Loeffstraat, die hiervoor wordt verbreed en opgewaardeerd. Vanuit de Torenstraat komt bij de entree van het plangebied een inrijverbod voor autoverkeer. Op die manier kan autoverkeer het gebied wel via de Torenstraat verlaten, maar niet betreden. Voor langzaamverkeer is dat wel mogelijk. Het instellen van een volledig één-richtingcircuit is niet wenselijk, omdat in dat geval alsnog een relatief groot aantal verkeersbewegingen via de Torenstraat gaat.

Situatie	Functie	Verkeersbewegingen		Torenstraat		Loeffstraat	
		Referentie	mvt/etmaal	Procentueel	Absoluut	Procentueel	Absoluut
Huidig:	Voormalige textielfabriek	Weekdag	590,0	50%	295,0	50%	295,0
		Werkdag	654,9	50%	327,5	50%	327,5
Beoogd:	Woonbuurt	Weekdag	407,5	25%	101,9	75%	305,6
		Werkdag	452,3	25%	113,1	75%	339,2
Saldo:	<i>Vershil huidig-beoogd</i>	Weekdag	182,5	-65%	-193,1	4%	10,6
		Werkdag	202,6	-65%	-214,4	4%	11,8

In bovenstaande tabel is de verdeling van de verkeersbewegingen over de ontsluitingsrouten weergegeven. Gesteld kan worden dat 50% van de vervoersbewegingen het gebied ingaat en 50% het gebied uitgaat. Als dit gelijkmatig over de beide ontsluitingen wordt verdeeld, zoals in de huidige situatie het geval is, dan levert dit zowel voor de Torenstraat als de inrit van de Loeffstraat gemiddeld 295 mvt/etmaal op een weekdag en gemiddeld 655 mvt/etmaal op een werkdag op. Door het instellen van eenrichtingverkeer bij de ingang van het plangebied aan de Torenstraat zal het inkomende verkeer volledig naar de ingang aan de Loeffstraat worden verplaatst. Op basis van voorgaande verdeling is de inschatting dan 25% van de verkeersbewegingen (namelijk de helft van het uitgaande verkeer) via de Torenstraat zal rijden en de overige 75% (het volledige inkomende verkeer plus de helft van het uitgaande verkeer) via de ontsluiting aan de Torenstraat. Ten opzichte van de huidige situatie levert dit een forse afname van het aantal verkeersbewegingen op de Torenstraat op (-65%), terwijl de toename van het aantal verkeersbewegingen via de ontsluiting aan de Loeffstraat te verwaarlozen is (+4% ofwel 11 tot 12 mvt/etmaal).

Voor de daadwerkelijke civieltechnische uitwerking van de ontsluiting van het plangebied heeft gemeente Waalwijk afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht voor het omliggende mobiliteitsnetwerk.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. De dichtstbijzijnde (bovengrondse) hoogspanningsverbinding is de verbinding Geertruidenberg - Waalwijk - 's-Hertogenbosch, die op ongeveer 1,2 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het plan.

HOOFDSTUK 5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, onderbouwd te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen functie. Dit kan door middel van een historisch onderzoek en/of een verkennend bodemonderzoek. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Verkenning bodemonderzoek

Het veldwerk van dit onderzoek is uitgevoerd in juni en juli 2023. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling in de grond onder het met klinkers verharde parkeerterrein funderingslagen aangetroffen. Deze fundering bestaat ter plaatse van de oprit en het oostelijk deel van het parkeerterrein over een oppervlak van circa 1300 m² uit circa 30 cm dik betonpuin en ter plaatse van het westelijk deel van het parkeerterrein over een oppervlak van circa 1300 m² uit een circa 25 cm dikke laag slakken. Het betonpuin is rond 1994 aangebracht en wordt, gezien de toepassingsperiode, aangemerkt als zijnde asbestverdacht. De slakkenlaag is principe niet verdacht op het voorkomen van asbest. Ter plaatse van boring 05 (40-58 cm-mv) is een zwakke bijmenging met kolengruis aangetroffen. Tevens zijn er plaatselijk in de bovengrond en ondergrond sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen en zeer plaatselijk sporen beton aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de kolengruishoudende bovengrond ter plaatse van één van de boringen in het zuidoosten van het plangebied (achter het Chinees-Oosters restaurant aan de Hoogetinde 7) (40-58 cm-mv) licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel en PAK, matig verontreinigd is met lood en sterk verontreinigd is met zink. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde eisen voor toepasbare grond.

De zwak baksteenhoudende ondergrond ter plaatse van de boring aan de Loeffstraat (inrit plangebied) (50-100 cm-mv) is licht verontreinigd met lood, zink en PAK. Deze ondergrond voldoet (indicatief) aan klasse industrie

De bovengrond onder de loods (MM2) is sterk verontreinigd met koper. Bij verificatie van de individuele monsters (geen koper aangetroffen boven de achtergrondwaarde) werd deze sterke verontreiniging echter niet bevestigd. De overige bovengrond (MM1, MM2 en MM3) is niet verontreinigd. De ondergrond met sporen baksteen van mengmonster MM4 is licht verontreinigd met lood. De bovengrond (MM1, MM2 en MM3) en de ondergrond (MM4) voldoen (indicatief) aan de achtergrondwaarde.

Het grondwater is licht verontreinigd met Σxylenen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de sterke grondverontreiniging met zink ter plaatse van boring 05 (de boring in het zuidoosten van het plangebied achter Hoogetinde 7) om zodoende vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens wordt geadviseerd om ter plaatse van de betonpuinfundering een verkennend onderzoek asbest in puin uit te laten voeren.

Nader onderzoek bodemverontreiniging

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aard en omvang van de sterke grondverontreiniging binnen een deel van het plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen. Op deze plaats volstaat de conclusie dat de beperkte spots voorafgaand aan de voorgenomen graafwerkzaamheden gesaneerd dienen te worden. De sterk verontreinigde grond dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

Verkennend onderzoek asbest in grond en puin

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de concentratie asbest in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Bij de uitgevoerde maaiveldveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Tijdens het graven van de gaten is op basis van zintuiglijke waarnemingen in gat G08 asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal bleek asbesthoudend te zijn (10-15% chrysotiel en 2-5 % crocidoliet). De berekende asbestconcentratie (208 mg/kg d.s.) van de baksteen en betonhoudende grond overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

In het puin ter plaatse van gat G03 is geen asbest aangetroffen. In de overige proefgaten is niet het verwachte betonpuin, maar zijn (niet op asbest verdachte) slakken aangetroffen. Gezien de hardheid van het materiaal zijn deze mogelijk cementgebonden. De slakkenlagen zijn niet verdacht op het voorkomen van asbest en zijn derhalve ook hier niet meer op onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om ter plaatse van gat G08 nader onderzoek naar asbest in grond uit te voeren. Dit onderzoek zal plaatsvinden op een later moment, voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er beperkte 'spots' met bodemverontreiniging in het plangebied aanwezig zijn, die voorafgaand aan de voorgenomen graafwerkzaamheden gesaneerd dienen te worden. Verder is op één locatie bij nader onderzoek naar asbest inderdaad asbesthoudend materiaal aangetroffen. Deze locatie zal voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie van het plan nader onderzocht worden op asbest in de bodem. Met diverse onderzoeken is de bodemkwaliteit binnen het plangebied voor nu in voldoende mate in beeld gebracht.

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de A59 (400 meter) is gelegen is voor de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook enkele nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Loeffstraat ten hoogste 40 dB bedraagt, wat als aanvaardbaar moet worden beoordeeld. De geluidsbelasting vanwege rijksweg A59 zonder maatregelen bedraagt maximaal 66 dB. Zonder maatregelen kan op een groot aantal gevels niet worden voldaan aan de maximale grenswaarde (53 dB) uit de Wet geluidhinder. Maatregelen zijn tevens nodig om te kunnen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Waalwijk en zodoende een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het niet goed mogelijk is om maatregelen aan de bron of in de overdracht te treffen. Op rijksweg A59 is al zo veel mogelijk stil wegdek (ZOAB en tweelaags ZOAB) toegepast. Het plaatsen van een geluidsscherm is in principe wel mogelijk, maar is een relatief dure maatregel die tevens een forse ruimtelijke impact heeft. Een scherm van minimaal circa 6 meter hoog is namelijk nodig om de geluidsbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing voldoende te reduceren.

Daarom kiest de initiatiefnemer ervoor om geluidmaatregelen binnen het plangebied zelf te treffen. Dit begint met een planopzet, waarin goed rekening is gehouden met de geluidssituatie. De eerstelijnsbebouwing wordt parallel langs de A59 gesitueerd en wordt zo veel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Hierdoor wordt het achtergelegen gebied zo goed mogelijk afgeschermd. Dit idee heeft wel als gevolg dat aan de eerstelijns bebouwing de nodige maatregelen moeten worden getroffen. In het onderzoeksrapport is hiervan een uitgebreide beschrijving gegeven en deze maatregelen worden juridisch geborgd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Met het treffen van deze maatregelen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd. Het plan kan ook voldoen aan de hogere waardenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Waalwijk. Voor alle woningen kan een geluidluwe gevel en buitenruimte worden gegarandeerd.

Wel is het zo dat er voor een aanzienlijk aantal woningen hogere waarden moeten worden vastgesteld. Vanuit de berekeningsresultaten van dit rapport gaat dit vooralsnog om onderstaande aantallen (hogere waarden vanwege rijksweg A59):

- 53 dB voor 56 woningen (*11 woningen in blok A, 5 woningen in blok B-west, 10 woningen in blok B-oost, 17 woningen in blok C, 10 woningen in blok D, 3 woningen in blok E*);
- 52 dB voor 5 woningen (*3 woningen in blok A, 1 woning in blok D, 1 woning in blok E*);
- 51 dB voor 6 woningen (*3 woningen in blok D, 3 woningen in blok E*);
- 50 dB voor 1 woning (*1 woning in blok E*);
- 49 dB voor 2 woningen (*2 woningen in blok E*).

Vaststelling van de hogere waarden is noodzakelijk om het bouwplan te kunnen realiseren. Daarom heeft initiatiefnemer gemeente Waalwijk verzocht het college van B&W van Waalwijk verzocht om een hogere geluidbelasting (hogere waarde) toe te staan vanwege wegverkeerslawaai op de A59. De zogenoemde hogere waardenprocedure loopt gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de buurt van een wettelijke geluidzone van een spoorweg. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in de buurt van bedrijventerrein Haven. Dat is een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Volgens het facetbestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven ligt het plangebied buiten de geluidzone van het bedrijventerrein Haven. Zodoende is dit aspect niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel moet een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï worden aangevraagd.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) kunnen de concentraties stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in beeld worden gebracht voor rekenpunten nabij het projectgebied. In onderstaande afbeelding is dit in beeld gebracht voor de concentratie NO₂.



Concentratie NO₂ op rekenpunten nabij het projectgebied (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

Uit het CIML blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) bevindt. Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde (35 dagen per jaar). Zodoende kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is. Een richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van een inrichting (het terrein of perceel van een functie met een richtafstand) tot aan de gevel van een gevoelig of kwetsbaar object.

De VNG-publicatie maakt onderscheid tussen de omgevingstypen "Rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "Gemengd gebied". Over een "Rustige woonwijk/rustig buitengebied" wordt in de VNG-publicatie het volgende opgemerkt:

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfunctie) is weinig verstoring voor verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype

qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied." (zie p. 29 van de VNG-publicatie)

Over "Gemengd gebied" wordt in de VNG-publicatie opgemerkt:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleine richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend." (zie p. 30 van de VNG-publicatie)

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een "Gemengd gebied", de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Bij de beoordeling binnen welk omgevingstype gebied de voorziene woningen zijn gelegen, dient volgens vaste jurisprudentie te worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse en tevens naar de planologische situatie.

5.4.1. Gebiedstypering

Als gekeken wordt naar de feitelijke situatie, dan is het plangebied gelegen binnen een omgeving met overwegende woningen met aan de Loeffstraat en Hoogetinde af en toe een niet-woonfunctie zoals een Chinees restaurant, tegelhandel, verenigingsgebouw en kerkgebouw van de Hervormde kerk. Volgens de planologische situatie geldt in de hele omgeving de bestemming 'Gemengd', die allerlei functies toestaat tot grofweg milieucategorie 2. Tot slot moet worden opgemerkt dat de locatie is gelegen direct naast hoofdinfrastructuur (rijksweg A59). Gelet op die omstandigheden is het gerechtvaardigd om uit te gaan van het gebiedstype 'Gemengd gebied'. De oorspronkelijke richtafstanden mogen zodoende met één afstandsstap worden verkleind. Dit geldt overigens niet voor afstandsstap voor gevaar.

5.4.2. Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de sanering van een fabrieksterrein en de realisatie van een nieuwe woonbuurt met 70 woningen op hetzelfde bouwperceel. Er worden met het nieuwe plan geen functies mogelijk gemaakt die milieuhinder voor de omgeving veroorzaken en waardoor zodoende een richtafstand voor milieuzonering moet worden aangehouden. In de omgeving van het plangebied komen dergelijke functies wel voor. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante locaties.

Gemengde bestemmingen rondom het plangebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Gemengd gebied" is een milieuzonering toegepast door middel van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk een voor functiemenging en een voor bedrijventerreinen. De in het bestemmingsplan "Gemengd gebied" gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de voorbeeldstaat voor functiemenging van de VNG.

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Bij de totstandkoming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekeken of bedrijfsactiviteiten al dan niet in het plangebied thuishoren. Bedrijfsactiviteiten die niet passend zijn voor het plangebied zijn niet in de lijst opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is niet uitputtend.

Voor onderhavig bestemmingsplan is van belang dat in het bestemmingsplan “Gemengd gebied” voor de aangrenzende percelen is bepaald dat alleen bedrijven van categorie A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging zijn toegestaan of bedrijven die naar aard en invloed met bedrijven uit de desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden. Vervolgens is in dat bestemmingsplan bepaald dat het verantwoord is dat deze functies direct naast woningen plaatsvinden. Op basis van dit uitgangspunt betekent dit dan ook dat deze bedrijven geen milieubelemmering opwerpen voor de woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt of andersom.

Het bestemmingsplan “Gemengd gebied” legt voor de functies detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies (zoals kerkgebouwen, buurthuizen, kinderopvang, verpleeghuizen, scholen enzovoort) geen relatie met de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze functies zijn daarom niet opgenomen in de lijst. Dit geldt ook voor horecabedrijven. In het bestemmingsplan “Gemengd gebied” wordt onderscheid gemaakt tussen lichte, middelzware en zware horeca. Op de percelen in de directe omgeving van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is binnen de gemengde bestemming uitsluitend lichte horeca toegestaan. Ten aanzien van de voorgenoemde functies is in het bestemmingsplan “Gemengd gebied” eveneens bepaald dat het aanvaardbaar is dat deze direct naast woningen plaatsvinden. Op basis van dit uitgangspunt betekent dit dan ook dat deze functies geen milieubelemmering opwerpen voor de woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt of andersom.

Het voorgaande neemt vooral de planologische mogelijkheden als uitgangspunt. Het is goed om drie actieve functies die feitelijk aanwezig zijn nabij het plangebied nader toe te lichten. Het gaat om een gemeenschapshuis, een restaurant en een tegelhandel.

Verenigingsgebouw ‘De Ouwe Toren’

Aan de Loeffstraat 107 is Verenigingsgebouw ‘De Ouwe Toren’ gevestigd. Deze voorziening is gelijk te stellen met een buurt- of clubhuis (SBI2008-code 94991A) en heeft een richtafstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 10 meter. De woningen die in dit bestemmingsplan direct ten noorden van het gemeenschapshuis zijn gepositioneerd worden op 10 meter afstand van het gemeenschapshuis gebouwd. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan.

Horecazaak, Hoogeinde 7

Aan Hoogeinde 7 is een Chinees-Kantonees-Indisch restaurant gevestigd. Onder het vorige kopje is hier al op ingegaan in het kader van de gemengde bestemming die er geldt. Desondanks is het goed om hier speciale aandacht aan te besteden. Een dergelijk restaurant valt volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) binnen de categorie ‘Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.’ met SBI2008-code 561. Hier hoort een richtafstand van 10 meter bij, die in gemengd gebied naar 0 meter mag worden teruggebracht. Het bestemmingsplan voorziet een nieuwe woning op 6 meter van de erfgrans met het restaurant. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan.

Tegelhandel

Aan de Hoogeinde 9 is een tegelhandel gevestigd. Volgens SBI-classificatie gaat het om 'Groothandel in tegels en plavuizen' met SBI2008-code 46736. Deze functie komt niet in de VNG-publicatie voor, maar is gelijk te stellen met de functie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' met SBI2008-code 4673. Een dergelijke functie valt in milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 meter) bij een bedrijfsvloeroppervlakte vanaf 2.000 m² en in milieucategorie 2 (richtafstand 30 meter) bij een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner of gelijk aan 2.000 m². Het bedrijfsperceel is kadastraal 900 m² groot, waardoor de tegelhandel moet worden bestempeld als milieucategorie 2. Daar hoort in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter bij. De woningen die in dit bestemmingsplan direct ten noorden van de tegelhandel zijn gepositioneerd worden op 10 meter afstand gebouwd. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan.

5.4.3. Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling plan

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van meerdere risicobronnen is voor dit bestemmingsplan een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Deze risicoanalyse is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna volgende belangrijkste bevindingen.

In de omgeving van het plangebied komen meerdere risicobronnen voor, maar deze liggen steeds ver genoeg van het plangebied (plangebied buiten plaatsgebonden risicocontour en invloedsgebied groepsrisico) zodat deze geen belemmering voor het plan vormen. De enige relevante risicobron is echter de A59 (transportroute gevaarlijke stoffen). Ter hoogte van het plangebied heeft de rijksweg geen plasbrandaandachtsgebied en het plaatsgebonden risicocontour is kleiner dan 10^{-6} /jaar, waardoor er geen belemmeringen gelden. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de rijksweg A59 ligt is wel een kwantitatieve risicoanalyse noodzakelijk. Deze berekening heeft plaatsgevonden en is opgenomen in het onderzoek externe veiligheid dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico in de bestaande situatie 0,043 x oriëntatiewaarde bedraagt en in de toekomstige situatie toeneemt tot 0,045 x oriëntatiewaarde. Er gelden verder geen belemmeringen met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het aantal te verwachten slachtoffers bedraagt 210 personen in de bestaande situatie en neemt in de toekomstige situatie niet toe. Omdat het groepsrisico in de huidige én toekomstige situatie lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde kan volgens artikel 8 lid 2a van het Bevt en volgens het gemeentelijk beleid worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het onderzoek externe veiligheid dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Binnen die verantwoording is achtereenvolgens ingegaan op de maatgevende risicoscenario's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Tevens mag worden verwezen naar de Standaard Verantwoording Groepsrisico van Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en het Standaard Advies van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen.

Advies Veiligheidsregio

Op 21 december 2023 heeft Brandweer Midden en West Brabant (Veiligheidsregio) op het bestemmingsplan gereageerd. Het plangebied valt binnen de randvoorwaarden van het standaard-advies externe veiligheid (zie bijlagen 13 en 14). De nadruk in het advies ligt op het toxisch scenario (gevaar van een gifwolk). Ten aanzien van de beperkte verantwoording groepsrisico, die correct is weergegeven, de volgende aanvullende opmerkingen:

Zelfredzaamheid

De te bouwen woningen zijn bedoeld voor normaal zelfredzame personen. Dit betekent dat de bewoners zich zelfstandig, of met enige hulp, in veiligheid kunnen brengen.

Bestrijdbaarheid

- De opkomsttijd naar de planlocatie bedraagt 5 minuten vanuit de brandweerkazerne in Waalwijk (dagdienst brandweer). In de avondsituatie is de opkomsttijd 8 minuten. Beide opkomsttijden liggen binnen de zorgnorm voor nieuwbouwwoningen.
- De planlocatie is vanuit twee richtingen bereikbaar. Uitgaande van de stedenbouwkundige schets zijn alle woningen goed bereikbaar en kan er worden rondgereden.
- De locatie ligt binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem.
- Brandkranen zijn aanwezig aan de Torenstraat, de Loeffstraat en het Hoogetinde. In het vervolg van het planproces kan nog nadere fijn-afstemming plaatsvinden voor de binnenplanse situering van de brandkranen.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft vanuit het oogpunt externe veiligheid geen bezwaren of opmerkingen op het plan. Wel blijft men graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

5.6. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Bij het beoordelen of iets wel of geen stedelijk ontwikkelingstraject is, moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het plan. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.

In dit geval gaat het om woningbouw (70 woningen) op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied). Het planvoornemen valt ver beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Echter, gezien de lokale impact van dit plan is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de aanmeldnotitie is geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft op het milieu. Op basis van de aanmeldnotitie is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Waalwijk zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Waalwijk met de initiatiefnemer een overeenkomst zal aangaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekgesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van dit plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Omgevingsdialoog

Voor dit project heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op maandag 3 juli 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hiervoor zijn 60 uitnodigingen verzonden. De opkomst bedroeg 52 aanwezigen. Tijdens de bijeenkomst is een presentatie gegeven over het voorlopige schetsontwerp en

het vervolgproces, waarna er gelegenheid was voor vragen. Over de volgende onderwerpen zijn vragen gesteld gedurende de bijeenkomst, dan wel nagekomen per e-mail:

- Verkeerscapaciteit Torenstraat en Loeffstraat en toelichting gemeentelijke verkeerskundige;
- Rijcurven ten aanzien van bestaand pand Torenstraat;
- Dove gevel en geluidswal/geluidscherm;
- Archeologie en cultuurhistorie (vroegere Loint);
- Levensloopbestendigheid woningen;
- Privacy vanwege inkijk appartementengebouw aan zuidzijde;
- Vormgeving woningen met sheddaken en standpunt Commissie ruimtelijke Kwaliteit (Welstand);
- Betrekken verenigingsgebouw 'De Ouwe Toren';
- Verbouwplannen gebouwen Hervormde kerk aan de Loeffstraat;
- Gevolgen voor bouwmogelijkheden op en erfafscheidingen met omliggende bouwpercelen
- Boom in kerktuin;
- Inrichting openbaar gebied met oog voor doelgroepen en voorkomen van overlast;
- Straatnamen plangebied.

Tijdens de avond is op de betreffende vragen antwoord gegeven. De antwoorden zijn in het verslag opgenomen. Gelet op de sfeer tijdens de informatiebijeenkomst en de gestelde vragen zijn er vanuit de omwonenden geen overwegende bezwaren of zorgen over het gepresenteerde plan.

6.2.2. Inspraakprocedure

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie bij het college van B&W naar voren te brengen. In de bijlage bij deze toelichting is de Nota van Inspraak opgenomen, waarin de ingekomen reacties van omwonenden zijn samengevat en beantwoord.

Daarnaast zijn op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant expliciet in de gelegenheid gesteld om tijdens deze inspraaktermijn op het voorontwerp van het bestemmingsplan te reageren. Op 5 oktober 2023 is een positief wateradvies van Waterschap Brabantse Delta ontvangen. Dit advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Van de provincie is alleen een ontvangstbevestiging ontvangen met daarin de mededeling dat de provincie alleen op het plan reageert als expliciet om een reactie is verzocht of als blijkt dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. Gemeente Waalwijk heeft niet expliciet om een reactie verzocht en de provincie heeft nadien ook niet uit eigen beweging op het plan gereageerd.

6.2.3. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Een en ander is opgenomen in de Nota van zienswijzen van ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6". Deze nota is eveneens als bijlage bij deze toelichting.

Op 21 december 2023 heeft Brandweer Midden en West Brabant (Veiligheidsregio) op het bestemmingsplan gereageerd. De reactie is in paragraaf 5.5 kort weergegeven. Brandweer Midden- en West-Brabant heeft vanuit het oogpunt externe veiligheid geen bezwaren of opmerkingen op het plan. Wel blijft men graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0867.bpWWTorenstraat6-VA01.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Gemengd gebied herziening 1'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, ondergeschikte verhardingen, langzaam verkeer, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer – Verblijf

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, het houden van kortdurende incidentele evenementen en standplaatsen voor ambulante handel of dienstverlening.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is primair bedoeld voor woningen, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' alleen gestapelde hoofdmassa's zijn toegestaan. Daarnaast zijn beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij een woning toegestaan tot een maximum van 50 m² per woning, inclusief bij de woning behorende berging.

Bij de woningen zijn ook bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Verder is de woonbestemming bedoeld voor tuinen, erven en verhardingen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming bedekt enkelbestemmingen en zorgt ervoor dat specifieke waarden worden beschermd. De dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie is afgestemd op het archeologiebeleid van de gemeente. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalwijk zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden weergegeven. In artikel 29 van de Erfgoedverordening 2011 wordt aangegeven op welke wijze de afzonderlijke archeologische verwachtingswaarden beschermd moeten worden.

In het plangebied komt alleen categorie 2 (archeologisch waardevol) voor. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is hierop van toepassing. In de archeologische dubbelbestemming is geregeld bij welke bodemingrepen er nader onderzoek verricht moet worden. In dit geval gaat zijn ingrepen onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en waar de verstoring dieper gaat dan 30 cm.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling en parkeerregels. Daarnaast is onder de algemene aanduidingsregels een bepaling opgenomen vanwege de vrijwaringszone van de A59. Hierin worden vanwege de A59 eisen gesteld ten aanzien van bebouwing binnen die zone.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. Er is een standaard overgangsrechtregeling opgenomen voor bouwwerken en voor gebruik. Het strijdige bouwwerk of het strijdige gebruik van grond en bouwwerken ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet, tenzij het reeds viel onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan.

In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Schaarsteonderzoek gemeente Waalwijk, Stec Groep;
- Bijlage 2. Taxatierapport en beoordeling Zomereik Loeffstraat 117 Waalwijk, ANDE(R)S Boomtechnisch Advies;
- Bijlage 3. Archeologisch onderzoek, BAAC;
- Bijlage 4. Watertoets, Econsultancy;
- Bijlage 5. Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 6. Onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy;
- Bijlage 7. Verkennend bodemonderzoek, Wematech;
- Bijlage 8. Nader bodemonderzoek, Wematech;
- Bijlage 9. Verkennend onderzoek asbest in grond en puin, Wematech;
- Bijlage 10. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Van Kooten akoestisch advies;
- Bijlage 11. Rapport onderzoek externe veiligheid, Econsultancy;
- Bijlage 12. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
- Bijlage 13. Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.
- Bijlage 14. Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Rho Adviseurs;
- Bijlage 15. Verslag informatiebijeenkomst;
- Bijlage 16. Nota van Inspraak en vooroverleg;
- Bijlage 17. Wateradvies Waterschap Brabantse Delta;
- Bijlage 18. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.