

**Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing 1 woning Perceel van
Oudestraat 1 Sprang-Capelle**



Ruimtelijke onderbouwing

1 woning

Perceel van Oudestraat 1

Sprang-Capelle

Maart 2017

Opgesteld door

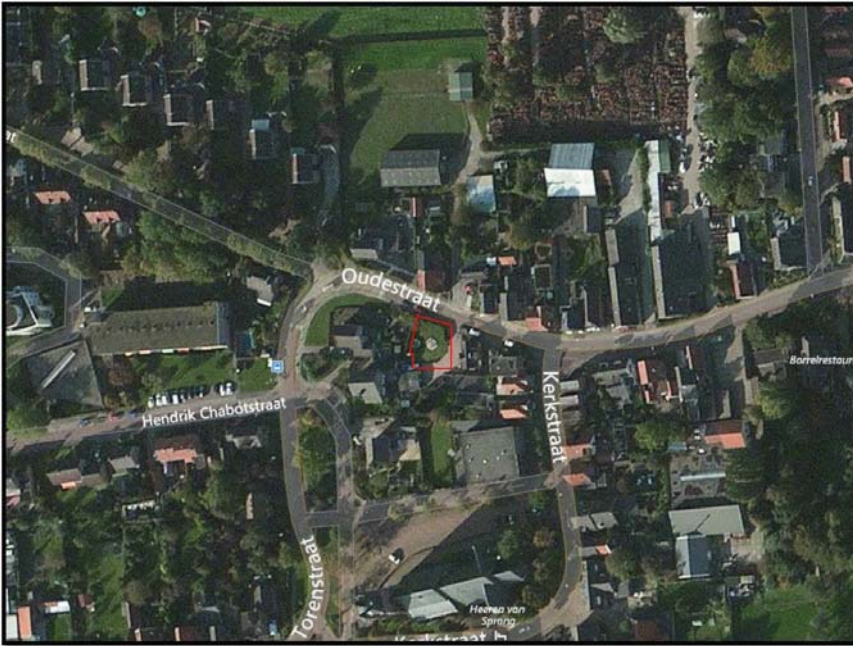
Leon van Grinsven Advies

Juridische advisering ruimtelijke ordening

BUREAU *Marco*
ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Bestaande situatie	6
3. Beleidskaders.....	8
4. Planologische aspecten	14
5. Milieu aspecten	21
6. Economische uitvoerbaarheid.....	28
7. Procedure	29



Luchtfoto van de locatie en omgeving (Bron Bing Maps bewerkt bureau Marco).



Schets van principeverzoek voor perceel aan de Oudestraat 1 in Sprang Capelle (bron bureau Marco)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Oudestraat 1 te Sprang-Capelle heeft het voornemen om in een bestaande zijtuin bij zijn woning een woning te bouwen. Het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Sprang sectie B nr. 6147, ligt in de beheersverordening Waalwijk Gemengd Gebied, Natte natuurparel en Eerste Zeine. In de beheersverordening is het bestemmingsplan Sprang (2004) van toepassing verklaard. Daarin is het perceel bestemd tot Wonen (Woondoeleinden cat. II), zonder bouwvlak. Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan, binnen de bestemming Woondoeleinden cat. II, het aantal woningen te laten toenemen t.o.v. het aantal woningen dat er was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Sprang. Voor dit gebied wordt het bestemmingsplan Gemengd Gebied voorbereid. Daarin zal dit perceel meegenomen worden. Deze ruimtelijke onderbouwing / toelichting dient om aan te tonen dat het opnemen van een bouwmogelijkheid op het betreffende perceel passend is.

1.2. Plangebied

Het stedelijke gebied van Sprang-Capelle bestaat uit grofweg drie kernen, te weten Sprang, Capelle en Vrijhoeve. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de kern Sprang. Dit deel van de Oudestraat vormt één van de oude linten die het wegenpatroon rond de kerk vormen. Aan dit deel van de Oudestraat staan aan beide zijden van de straat vrijstaande woningen.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Oudestraat. In het oosten, het westen en het zuiden wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrenzen van zijtuinen of achtertuinen van omliggende woningen.



Foto van het perceel, oktober 2016 (bron bureau Marco)

1.3. Doel

De voorgenomen ontwikkeling om woningbouw te realiseren op het betreffende perceel aan de Oudestraat is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient deze mogelijkheid opgenomen te worden in het ontwerp bestemmingsplan Gemengd Gebied. Dit document dient als toelichting op de ontwikkeling.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert de beheersverordening *Waalwijk Gemengd Gebied, Natte natuurparel en Eerste Zeine*. In de beheersverordening is het bestemmingsplan Sprang (2004) van toepassing verklaard. Daarin is het perceel bestemd tot Wonen (Woondoeleinden cat. II), zonder bouwvlak. Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan, binnen de bestemming Woondoeleinden cat. II, het aantal woningen te laten toenemen t.o.v. het aantal woningen dat er was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Sprang.



Uitsnede bestemmingsplan Sprang (bron ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is gelegen in het voorontwerp bestemmingsplan Gemengd Gebied en heeft daarin de bestemming wonen, echter zonder bouwvlak.

1.4. Proces en leeswijzer

In onderhavige toelichting wordt het planvoornemen ruimtelijk onderbouwd. Zo wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 4 en 5 komen respectievelijk de planologische- en milieuaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 geeft een planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure besproken.

2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet.

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de gemeente Waalwijk. Deze gemeente maakt onderdeel uit van de Langstraat, een streek in Noord-Brabant die van oudsher een belangrijke plaats innam binnen de Nederlandse schoen- en lederindustrie. Specifiek ligt het plangebied in de kern Sprang, dat onderdeel uitmaakt van het dorp Sprang-Capelle. Het perceel is gelegen aan de Oudestraat. Deze straat vormt een belangrijk onderdeel van de historische kern rond de kerk van Sprang en de aanzet van de historische lijn in het landschap van Sprang-Capelle. Deze kenmerkende historische lijn ligt noordoost-zuidwest georiënteerd in het landschap. De bebouwing in de linten wordt gekenmerkt door de karakteristiek van de linten van de Langstraat. Gebouwen zijn overwegend gesitueerd op een smal, diep perceel, met “vaste” nok- en perceelsrichting waardoor afhankelijk van de richting van de straat een lichte hoek van de bebouwing t.o.v. op de straat ontstaat (vertanding). De bijbehorende groenstructuur en de bebouwing hangen daar sterk mee samen.

De kerk, het kerkplein en het stratenpatroon rond de kerk zijn in de nabijheid van de locatie de meest beeldbepalende elementen. Deze straat is als dorpsnederzetting aaneengegroeid en is aan te duiden als het bebouwingstype dorpslint. Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige opbouw en de historie is dit lint en het behoud van haar karakter van grote cultuurhistorische waarde voor Sprang-Capelle. Naast de kenmerkende oost-westrichting is er sprake van bijzondere bebouwing met bijbehorende verkaveling en structuur.

Het beeld in dit deel van de Oudestraat wordt bepaald door grondgebonden woonbebouwing in gemiddeld twee bouwlagen met kap. De bebouwing ligt evenwijdig aan de slagenverkaveling, met een getrapte/vertande rooilijn. Dit geeft het geheel een bijzondere uitstraling. Erfafscheidingen zijn voornamelijk terug te vinden in de vorm van hagen op de zijdelingse perceelgrenzen. De overgang van openbaar naar privé aan de straatzijde zijn meestal in de vorm van een verharding tussen de stoep en de gevel, al dan niet met een verhoging of met sierbestrating.

Dit deel van de Oudestraat heeft een stenige uitstraling er zijn geen bomen in het straatprofiel alleen het groen in de tuinen (zoals leilindes) en/of de geveltuintjes geven de straat nog enigszins een groen karakter.



Foto van de huidige inrichting van de straat oktober 2016 (bron bureau Marco)

2.2. Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt overwegend beheerst door vrijstaande grondgebonden ééngezinswoningen. Ten zuiden en (zuid)westen van het plangebied zijn enkele woongebouwen voor doelgroepen gelegen. Het gaat hier om seniorenflats en grondgebonden seniorenwoningen. Tussen deze flats is het steunpunt Achter de Hoven gelegen.

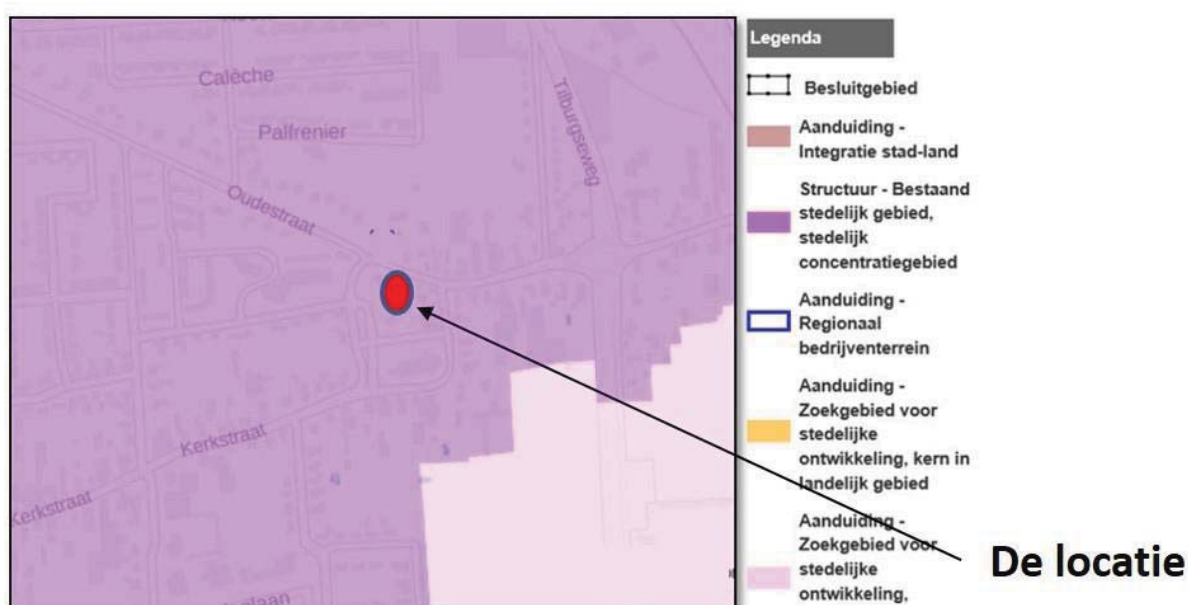
Ten zuidoosten van het plangebied is het centrum van Sprang te vinden. De kerk staat hier centraal in het midden en deze wordt omringd door voormalige agrarische bebouwing en woonhuizen. Binnen deze ring en de schil daar rondom zijn verspreid enkele maatschappelijke, detailhandels-, en horecafuncties aanwezig.

3. Beleidskaders

De ontwikkeling dient te voldoen aan de beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling te passen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Hieronder zijn de voor deze ontwikkeling de relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1. Rijk en Provincie

Volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plan gelegen in “kernen in landelijk gebied”, daarom bestaand stedelijk gebied. Er spelen geen provinciale of rijksbelangen. Daarom wordt het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau (provinciale Verordening Ruimte en de AMvB Ruimte) niet besproken, met uitzondering van de ladder van duurzame verstedelijking.



Uitsnede van kaart van de verordening (bron Provincie Noord-Brabant)

3.2. Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Besluit ruimtelijk ordening (Bro) zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) dat bij kleinschalige woningbouw de gemeente er van uit mag gaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. In deze ruimtelijke onderbouwing gaat het om de toevoeging van één woning en dit kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1. Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

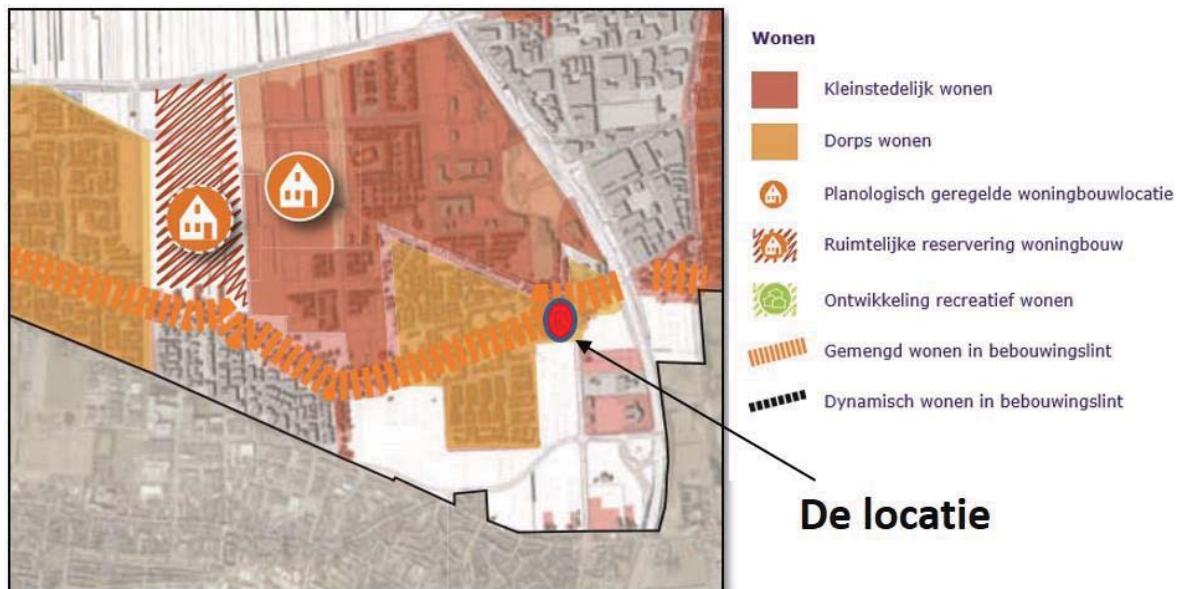
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Waalwijk 2025

Op 4 februari 2016 heeft de gemeente haar structuurvisie 'Waalwijk 2025, onderscheidend meer verleiden' vastgesteld waarin de gemeente haar visie en ambities aangeeft voor de gehele gemeente tot 2025. In de structuurvisie staan drie leidende principes centraal:

- Waarden ondergrond behouden en versterken;
- Bereikbaarheid netwerk optimaliseren;
- Vraaggericht functies versterken met kwaliteit.

Ten aanzien van dit laatste punt wordt in de structuurvisie aangegeven dat het voor nieuwe ontwikkelingen zaak is om kansen te benutten die zich voordoen vanuit de samenleving. Het is van belang om op daarvoor geschikte locaties ruimte te reserveren in de nabijheid van het bestaande netwerk van weg en water voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen.



Structuurvisie gemeente Waalwijk 2016 (bron gemeente Waalwijk, bewerkt bureau Marco)

Duurzaamheid is een voor de gemeente Waalwijk algemeen leidend principe. Speerpunten van het beleid omtrent duurzaamheid zijn onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe plannen dienen te worden getoetst aan de 'duurzaamheidsladder', milieunormen en parkeereisen.

Het plangebied is direct gelegen aan een bestaand netwerk van straten en wegen.

Conclusie: Op deze wijze wordt met deze woningbouwlocatie in de bestaande kern een bijdrage geleverd aan zorgvuldig ruimtegebruik en het versterken van de bebouwingstructuur van het lint.

3.3.2. Woonvisie 2010-2019 (vastgesteld 2010)

De Woonvisie 2010-2019 van de gemeente Waalwijk; 'Over woonlasten en lusten', beschrijft het woonbeleid van de gemeente op de lange termijn. Een kernpunt in de visie op hoofdlijnen is het behouden en het versterken van het karakter van de gemeente Waalwijk. Dit betekent een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter. Verdichting is mogelijk op gerichte

plaatsen, onder voorwaarde dat de omgevingskwaliteit wordt versterkt. De gemeente Waalwijk ziet groei als een middel om in de woonbehoefte te voorzien, niet als een doel op zich.

Waalwijk wil iedere doelgroep een thuis bieden. Een aantal groepen redt zich relatief goed op de woningmarkt, andere doelgroepen vragen speciale aandacht. De gemeente Waalwijk zet in op het behouden en versterken van wijken en kernen met een eigen karakter. Momenteel wordt er gebouwd aan de nieuwbouwlocatie Landgoed Driessen. Hier zullen in totaal ongeveer 2700 woningen worden gebouwd. De gemeente Waalwijk ziet echter dat de woonwensen divers zijn en daarom wil ze naast Landgoed Driessen ook kansen bieden in bestaande wijken. Ook in Sprang-Capelle worden deze alternatieven geboden. Het eigen karakter en de eigen woningbehoefte zijn hierbij leidend.

Er moet variatie en keuzevrijheid in woonmilieus zijn en er dient klantgericht te worden gebouwd. De gemeente Waalwijk wil gestaag bouwen, op meerdere locaties tegelijk en met meer harde plannen. Het is daarbij belangrijk dat de omgevingskwaliteit behouden blijft of zelfs wordt versterkt. Vooral bij inbreidingslocaties is het versterken van de omgevingskwaliteit een vereiste.

Conclusie: Omdat dit de toevoeging van één woning betreft en het herstellen van een gat in de bebouwingswand betreft past een nieuwbouwlocatie aan de Oudestraat in Sprang binnen deze visie.

3.3.3. Groenstructuurplan en Bomenkaart

De gemeente Waalwijk heeft op 6 september 2007 een groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan is ten aanzien van de kern Sprang opgenomen dat de groene lijnelementen worden gevormd door de ruime groenstroken langs de Oudestraat (het oostelijk deel) en de Torenstraat. In dit deel van de Oudestraat is geen groenstructuur in het openbaar gebied aanwezig. Het groen beperkt zich tot de tuinen, de zijdelingse perceelsgrenzen en geveltuinen.

De visie ten aanzien van de Oudestraat het oostelijk deel is erop gericht om daar waar er onderbrekingen in de groenstructuur langs de Oudestraat zitten, de beplanting verder aan te vullen. Zo ontstaat meer eenheid en wordt deze lijn versterkt.

Naast het groenstructuurplan beschikt de gemeente Waalwijk ook over een bomenkaart waarop is aangegeven welke bomen en vlakken met bomen als waardevol worden beschouwd en daarom dan ook dienen te worden beschermd. Uit de kaart (waardevolle bomen Sprang Vrijhoeve) komt duidelijk naar voren dat in dit deel van de Oudestraat geen waardevolle bomen staan.

Conclusie: De situering van een woning op dit deel van het perceel is niet in strijd met het groenstructuurplan of de bomenkaart.

3.3.4. Duurzaam bouwen en energie

De gemeente Waalwijk heeft in 2009 de ambitie uitgesproken dat ze op de lange termijn, in 2043, milieuneutraal wil zijn. Om deze doelstelling te behalen, worden diverse maatregelen genomen met betrekking tot adaptatie en mitigatie. Een belangrijke mitigatiemaatregel waarmee nieuwbouw van doen heeft, is het beperken van de CO₂-uitstoot om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren.

De gemeente Waalwijk heeft in 2005 beleid vastgesteld met betrekking tot duurzaam bouwen. Hierbij wordt de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) als instrument ingezet.

De gemeente Waalwijk zal het bouwplan dan ook toetsen aan de GPR en voorts in overleg treden met de initiatiefnemer om eventueel nadere kwaliteitseisen te stellen.

Conclusie: In het te ontwikkelen bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aspect duurzaamheid.

3.3.5. Welstandsnota 2016

In de Welstandsnota 2016 geeft de gemeente beoordelingskaders voor bouwwerken. Deze kaders vinden hun grondslag in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren.

De nota beschrijft in een aantal stappen de verschillende criteria waaraan een bouwplan wordt getoetst, te weten:

- Toetsing in grote lijnen;
- de criteria voor kleine bouwwerken;
- Gebiedscriteria omvat alle gebiedsbeschrijvingen met de daarbij behorende criteria;
- Algemene criteria beschrijft de criteria die bij elk bouwplan van toepassing zijn;
- Excessencriteria.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn vooral de gebiedsbeschrijvingen relevant

Gebiedsbeschrijving; De stedelijke en dorpslinten hebben overwegend een groen karakter met onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Er is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vaak voor, met uitzondering van de meer stenige straten in de centra van de dorpen.

Waarde; De waarde van deze linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Beleidsintentie; Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Conclusie: Het uiteindelijke bouwplan kan aan deze criteria voldoen.

3.3.6. Beleidsnotitie Gemengd Gebied,

Op 17 december 2015 is de Beleidsnotitie Gemengd Gebied (eigentijds herkenbaar) vastgesteld. Deze beleidsnotitie vormt een basis voor het opstellen van het bestemmingsplan Gemengd Gebied.

De locatie is volgens de beleidsnotitie Gemengd Gebied onderdeel van het gebiedstype; Kern lint.

Functioneel kenmerk hiervan is een combinatie van wonen en voorzieningen.

Het ruimtelijke kenmerk hiervan is: Kernlint: aan twee zijden van de straat aaneengesloten bebouwing, aansluitend aan bebouwd weefsel. In vergelijking met stedelijk lint meer ruimte tussen gebouwen, groener karakter, grotere verspringingen in rooilijnen, slechts incidenteel projectmatige bouw en architectonisch traditioneel en terughoudend.

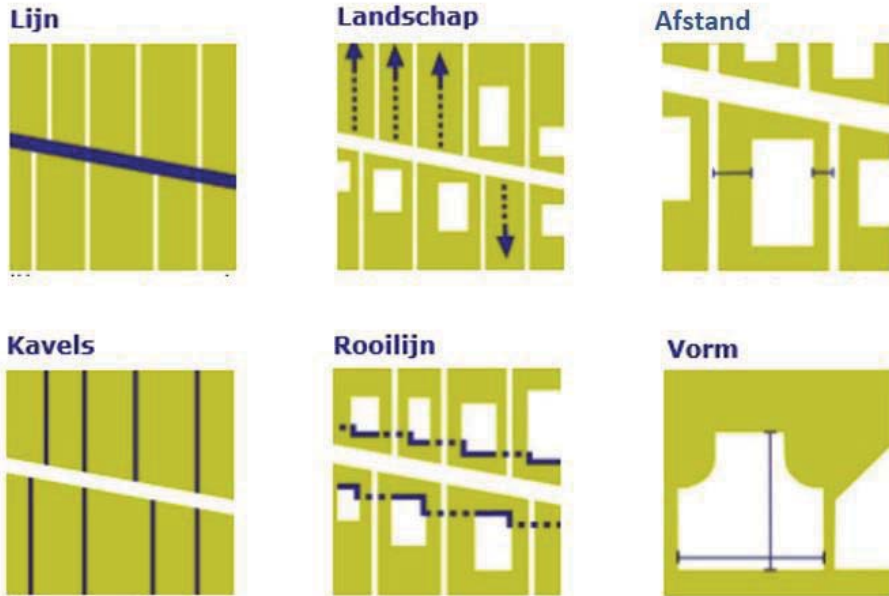
Op een zogenaamde inbreidingslocatie is het binnen de linten onder voorwaarden mogelijk een woning toe te voegen. Inbreiding zal niet binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Daar waar mogelijk en wenselijk zal een aparte ruimtelijke procedure worden gevolgd.

Tabel Hoofdlijnen ruimtelijke beleidskeuzes

Ruimtelijk kenmerk	Hoofdlijn beleidskeuze
Algemeen	- Bestaande plaats en contour van legale bebouwing wordt gerespecteerd.
Lijn	- Behoud van de bestaande lijnstructuur van de wegen.
Kavels	- Behoud van de bestaande smalle en diepe verkaveling buiten de bouwpercelen waar deze nog herkenbaar is.
Landschap	- Belangrijke doorkijkjes en waardevolle plekken buiten bouwpercelen behouden.
Groen	- Groene vlakken behorende tot de groenstructuur behouden, evenals de groene lijnen zoals laanbeplanting en elzenhagen. - Indien deze groenstructuur niet (meer) aanwezig is, kan deze hersteld en/ of gerealiseerd worden op basis van het groenstructuurplan.
Rooilijn	- Richting van de rooilijnen behouden zoals deze in de bestaande situatie aanwezig is. Met name indien sprake is van de zogenaamde verstaffelde verkaveling. - Waar deze in de loop der tijd is verdwenen, is het wenselijk om deze verstaffeling opnieuw te introduceren.
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	- Bepaalde minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen behouden. - Ruimte voor wisselende afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen.
Vorm	- Diversiteit in hoogte behouden. - Ruimte voor flexibiliteit als het gaat om breedte/diepte van bouwvlakken. Behoud relatief kleine breedte ten opzichte van de diepte van de hoofdbebouwing. - Kap is verplicht. Het is wenselijk de kenmerkende vorm en richting van de kap te behouden, vaak een zadeldak haaks op de weg. - Uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing is divers.
Detailering	- Oorspronkelijke detailering waar mogelijk behouden waar deze nog aanwezig is. - Indien niet (meer) aanwezig kan de detailering vrijgelaten worden.

Conclusie: Het plan voldoet aan deze algemene ruimtelijke beleidskeuzes

Verkavelingsprincipes; Specifiek voor deze locatie gelden de volgende ontwerpprincipes voor de verkaveling.



Conclusie: Het plan voldoet hieraan. Dit wordt omschreven in de volgende paragrafen.

3.3.7. Bestemmingsplan Gemengd Gebied,

Inmiddels is er een voorontwerp bestemmingsplan Gemengd Gebied opgesteld en heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Het perceel heeft daarin de bestemming Gemengd echter zonder de mogelijkheid om op het perceel een hoofdmassa (woning) te realiseren. Dit wordt in het ontwerp bestemmingsplan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt.

4. Planologische aspecten

4.1. Stedenbouw en landschap

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van één woning op een perceel aan de Oudestraat dat nu in gebruik is al erf/tuin en op het moment braak ligt. Het perceel is gelegen aan een historisch dorpslint. Dit lint is sterk bepalend voor de bijbehorende groenstructuur en het bebouwingsbeeld. De oost-westrichting van de Oudestraat is kenmerkend en vanwege de bijzondere opbouw is het lint cultuurhistorisch waardevol voor Sprang-Capelle. De bijzondere bebouwing met bijbehorende verkaveling en structuur geven het geheel een kenmerkende uitstraling.

Het perceel bestaat nu uit de tuin van Oudestraat 1, de tuin ligt niet achter het pand maar naast het pand.



Foto van het perceel, oktober 2016 (bron bureau Marco)

Hierdoor ontstaat, net als elders in de Oudestraat (tussen nr. 19 en nr. 25), of elders in het dorp zoals op de hoek van Raadhuisstraat-Fazant of naast Heistraat 198, een gat in de bebouwingswand. Op de genoemde plekken is/wordt de bebouwingswand hersteld door het invullen van de percelen met woningen.

Juist ook in dit deel van de kern, rond de grote Hervormde kerk van Sprang, is het wenselijk met een stevige straatwand de openbare ruimte beter te begeleiden. Door het “sluiten” van de straatwand ontstaat een betere begeleiding van de historische lijn van de Oudestraat in westelijke richting en ontstaat een betere aansluiting bij “het rondje” rond de kerk. Door op de juiste manier de rooilijn te laten verspringen wordt de nieuwe bebouwing op de juiste wijze ingepast in het bestaand straatbeeld. De tuin is voldoende breed om hier een vrijstaande woning met garage te realiseren. Voor Oudestraat 1 en voor de nieuwe woning blijft ruim voldoende buitenruimte over.



Illustratie van begeleiding structuren en het vertanden van de rooilijnen (bron Bing Maps bewerkt bureau Marco)

Het omgevingsbeeld bestaat uit vrijstaande bebouwing op een korte, regelmatige afstand van elkaar. De bebouwing ligt evenwijdig aan de slagenverkaveling en er is sprake van een vertande rooilijn. Van oudsher kent het lint diepe, smalle kavels met kleine of meestal geen voortuinen. Door het ritme van de bebouwing en eenheid van de massa en het profiel ontstaat een eenduidig ritme



Schets van de invulling van het perceel met 1 vrijstaande woning (bron bureau Marco)

Conclusie: Het definitieve bouwplan voor een vrijstaande woning zal voldoen aan de door de gemeente Waalwijk gestelde eisen over de stedenbouwkundige inpassing in het landschap.

4.2. Bijdrage fysieke kwaliteit

Aanleiding:

Hoofdstuk toelichting op bijdrage ruimtelijke kwaliteit Aanleiding: In het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de gemeente Waalwijk is opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied kan niet alleen besteed worden aan verbetering van de kwaliteit van natuur,

landschap en/of cultuurhistorie maar ook aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Bovendien is geen bijdrage nodig indien het plan op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/ of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld de opheffing van een milieuhygiënisch knelpunt en/of sociale woningbouw.

De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de economische waardeverhoging van het object als gevolg van de ontwikkeling. Een percentage van het verschil tussen de nieuwe en de oude waarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering maatschappelijke en/of ruimtelijke bijdrage aan in de fysieke leefomgeving.

In deze situatie wordt gekozen om de bijdrage aan de fysieke leefomgeving ter plekke te investeren en zo de bijdrage ten goede te laten komen aan de directe omgeving, door een verbetering van het straat beeld. Tijdens de informatie avond voor de omwonende werd dit zeer gewaardeerd. En het levert voor direct omwonende een gedetailleerd beeld op van het aanzicht van het perceel t.o.v. van globale regels van het bestemmingsplan.

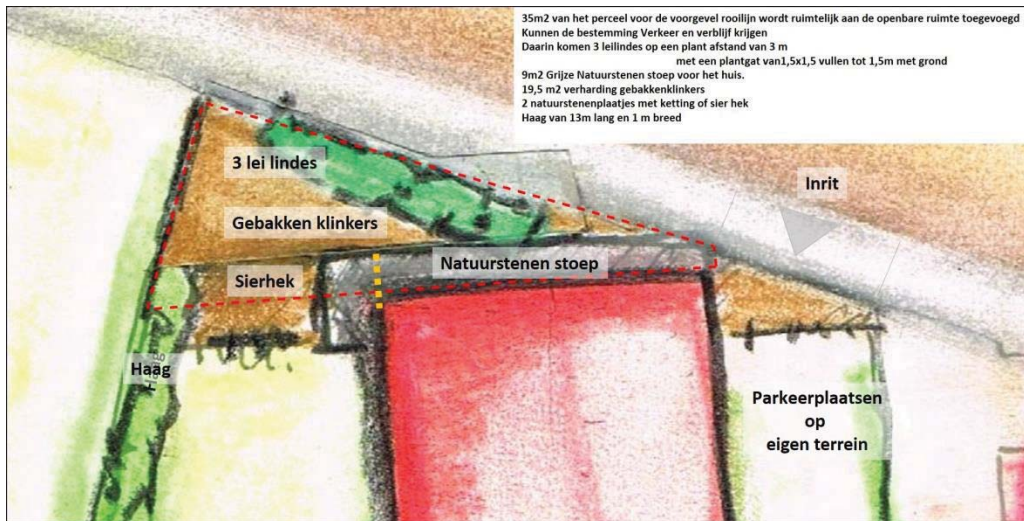
Het concept:

Het voorstel is om met de voortuin van het pand een bijdrage te leveren aan de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte ter plaatse.

Rond de kerk in Sprang en op vele plekken aan het lint in Sprang grenzen woningen direct aan de straat, vaak (vooral vroeger) wordt de overgang van de openbaar (de straat) naar het privé (de woning) vormgegeven door een stoep. De stoep, vaak ook iets verhoogt met wat chiquer materiaal dan de straat, vormt de overgang van de straat naar de woning. Hiermee wordt ook vaak de vertanding of de hoekverdraaiing van de woning/perceel tov de straat opgevangen. Daarnaast wordt (en werd in het verleden) het groen in de straat niet vormgegeven of aangelegd in de vorm van plantsoenen of laanbeplanting maar vanwege de beperkte ruimte en het stenige karakter met een solitaire boom of leilinden. Naast het herstellen van de straatwand met een woning gaan we deze twee cultuurhistorische kenmerken inzetten om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Oudestraat te verbeteren. Dit deel krijgt dan iets van zijn allure van de kern van Sprang terug (meer “stedelijk”/stenig karakter) en meer groen in de toch wat kale straat.



Voorbeeld van overgang straat naar woning met stoep, hek en lindes (Bron heemkunde vereniging Sprang Capelle)



Schets bijdrage ruimtelijke kwaliteit (bron bureau Marco)

Toelichting op de schets:

Ongeveer 35m² van het perceel, vóór de voorgevel rooilijn wordt ruimtelijk aan de openbare ruimte toegevoegd. Doordat geen hekken worden toegepast wordt dit deel visueel/ruimtelijk onderdeel van de openbare ruimte.

Vóór het huis komt een stoep van 9m² met grijze natuursteen, de rest, ongeveer 19,5 m², wordt opgevuld met een verharding van gebakkenklinkers.

In deze verharding komen 3 leilindes op een plant afstand van 3 m met een plantgat van 1,5x1,5 meter te vullen tot 1,5m met goede grond, de leilindes verzachten de overgang van de gevel wand naar de openbare ruimte en voegen het benodigde opgaande groen toe aan de straat.

Op de hoek van het huis komt op de stoep een sierhek of 2 natuurstenenplaatjes met ketting Haag van 13m lang en 1 m breed

De inrit komt te liggen op de huidige plaats van de inrit.

Op het perceel is ruimte voor het parkeren van 2 auto's.

4.3. Beeldkwaliteit/ruimtelijke kwaliteit

Het bebouwingsbeeld in het historische lint is kenmerkend en in het bouwplan dient hier dan ook op ingespeeld te worden. In de dorpslinten zijn bijgebouwen vaak integraal onderdeel van het hoofdgebouw en topgevels zijn veelal gericht op de openbare weg.

De voornaamste randvoorwaarde ten aanzien van de bebouwing en beeldkwaliteit is, dat de woningen maximaal twee bouwlagen met kap mogen hebben. De goothoogte is maximaal 6 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.

Conclusie: Het uiteindelijke bouwplan moet voldoen/passen in de welstandscriteria die passen bij de gebiedsbeschrijving van het welstandsgebied; De stedelijke en dorpslinten.

4.4. Voorzieningen- en verzorgingsstructuur

Op loopafstand van het plangebied is het buurtsteunpunt Achter de Hoven gelegen. In een straal van 1,5 km meter van het plangebied zijn allerlei voorzieningen zoals de hervormde kerk van Sprang en het hervormde jeugdcentrum, maar ook medische voorzieningen (koetshuis), sportvoorzieningen (de slagen en sportcomplex). Ook onderwijsvoorzieningen, zowel basis-, voortgezet- als praktijkonderwijs, liggen niet verder dan een kilometer van het plangebied. Voor wat betreft de dagelijkse behoeften is Sprang aangewezen op de omliggende kernen en wijken. Voornamelijk Vrijhoeve en Waalwijk vervullen een centrumfunctie voor Sprang.

Conclusie: Deze plek voorziet in een prima woon- en leefklimaat.

4.5. Verkeer en mobiliteit

Het plangebied wordt ontsloten via de Oudestraat. Deze straat is aangewezen als hoofdtoegangsweg en heeft een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor auto's wordt het plangebied richting Vrijhoeve en Capelle (westelijke richting) verder ontsloten via de route Torenstraat – Kerkstraat – Van der Duinstraat. Via de route Torenstraat – Kerkstraat wordt het gebied verder ontsloten richting de Tilburgseweg (oostelijke richting). In noordelijke richting leidt de Tilburgseweg naar Landgoed Driessen en Waalwijk. Tevens is hier een aansluiting op de N261 aanwezig. In zuidelijke richting leidt de Tilburgseweg naar Kaatsheuvel en eveneens een aansluiting op de N261 aanwezig. De N261 is een provinciale 100km-weg die in noordelijke richting ter hoogte van Waalwijk ontsloten wordt op de A59 (Maasroute). In zuidelijke richting leidt de N261 naar Tilburg en wordt deze weg ontsloten op de A65 ten oosten van Tilburg of via de N260 op de A58 ten westen van Tilburg.

Met betrekking tot het parkeren stelt de Parkeernota 2015 dat het initiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Dit is niet het geval vanwege de beperkte impact van dit initiatief. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in Sprang Capelle bedraagt 2.

Conclusie: De locatie kan goed ontsloten worden op de bestaande infrastructuur. Door de beperkte omvang van het initiatief zal het geen mobiliteitsproblemen veroorzaken. Het parkeren (2 pp) kan worden opgelost op eigen terrein.

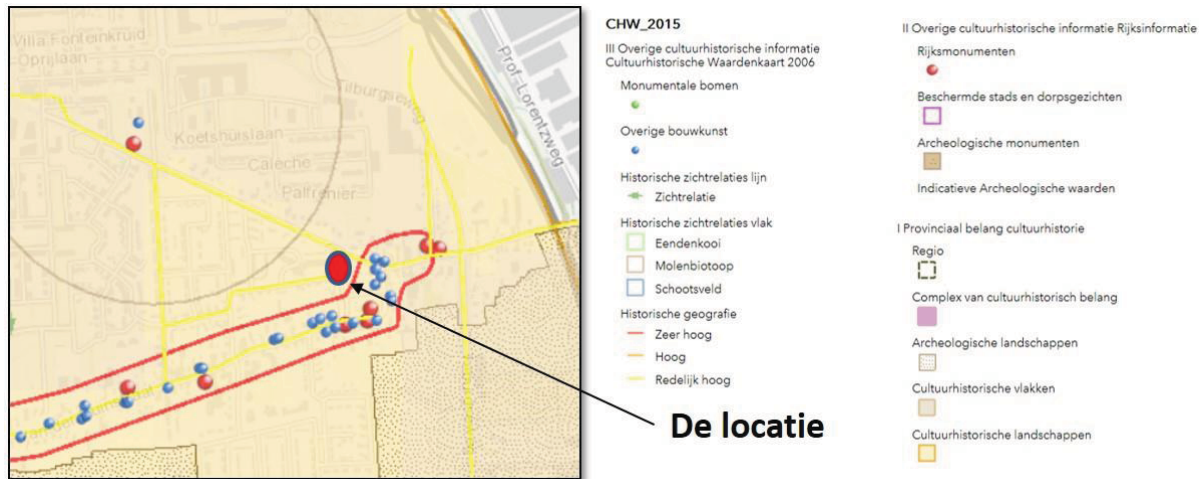


Foto van de huidige inrichting van de straat oktober 2016 (bron bureau Marco)

4.6. Cultuurhistorie

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron Provincie Noord Brabant, bewerkt bureau Marco)

Uit onderzoek aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat op het perceel zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Het perceel ligt buiten een molenbiotoop (bruine cirkel op bovenstaande uitsnede) en buiten het gebied van historische stedenbouw, het rode kader op de uitsnede. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant te zien dat de Oudestraat een redelijk hoge historische geografische waarde heeft.

Het is belangrijk dat de positionering van de bebouwing en de oriëntatie van de voorgevel op dezelfde wijze wordt voortgezet als momenteel al in een groot deel van de Oudestraat aanwezig is. Dat betekent onder andere vrijstaande objecten en vertanding van de kavels. Hiermee wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de Oudestraat en wordt tevens de belangrijke cultuurhistorische waarde van de Oudestraat gerespecteerd.

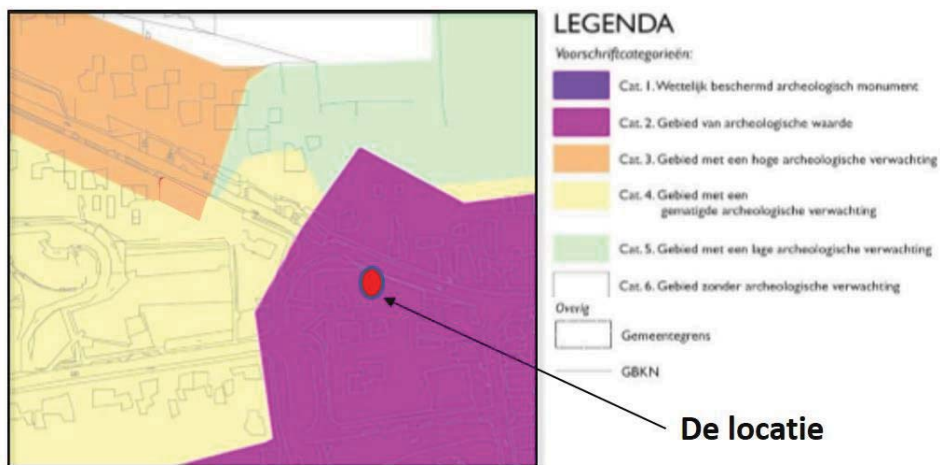
Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving. En dat het een versterking van de structuur en het historische beeld is.

4.7. Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen door regels. De archeologische

resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Uitsnede erfgoedkaart gemeente Waalwijk (2010) (bron gemeente Waalwijk).

Beoordeling

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2010) is te zien dat het plangebied is aangeduid als een gebied met archeologische waarde. Daarom zal op het perceel de Waarde Archeologie 2 worden gelegd.

Conclusie Door toekennen van de Waarde Archeologie worden de eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd.

5. Milieu aspecten

5.1. Water

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In onderhavige waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de locatie en wordt beoordeeld of de nieuwe bestemming en ontwikkeling van de locatie effect heeft op de waterhuishouding.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder de verantwoordelijkheid van PS. Onder verantwoordelijkheid van GS worden in de Dynamische Uitvoeringsagenda PMWP (DUA) de aanpak en de daaruit volgende uit te voeren acties door de provincie gespecificeerd.

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021) zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- een goede balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van onze fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen en streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die samen met partners wordt uitgevoerd.

In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen dan wel verwerkt;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beleid gemeente Waalwijk

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021. De doelstelling van dit plan is als volgt verwoord:

Aan het eind van het jaar 2020 wil de gemeente op dit gebied bereiken dat:

- de knelpunten met wateroverlast tot een aanvaardbaar niveau zijn opgelost conform de basisinspanning;
- alle riolen met risico's vanwege hun slechte conditie zijn vervangen of gerepareerd;
- bij alle projecten in de openbare ruimte er steeds de afweging gemaakt is of er tegelijkertijd
- herstel of vervanging van de riolering moet plaatsvinden (in het Integrale Uitvoerings Programma)
- gelijktijdig met wegreconstructie, herinrichting openbare ruimte of revitalisering);
- er een zodanige set van (financieel/maatschappelijk verantwoorde) maatregelen is
- uitgevoerd dat de overgebleven knelpunten in de waterkwaliteit zijn opgeheven en een begin is gemaakt met het beheer van het grondwater;
- asset management van de riolering zo doelmatig mogelijk plaats vindt, gebaseerd op een volledig beeld van het rioolstelsel, risico gestuurd en in optimale samenwerking in de waterketen met de waterschappen;
- aandacht voor meer "blauw" (water) tussen de oren van burgers en projectontwikkelaars.

Ten aanzien van nieuwe woonbebouwing wordt in dit plan gesteld dat deze bebouwing dient te worden voorzien van verbeterd gescheiden stelsel, waarbij zo weinig mogelijk schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd.

Indien de toename van het afvoerende verharde oppervlakte minder dan 2000 m² bedraagt, is een retentievoorziening niet vergunningplichtig.

Onderhavig plan betreft een nieuwbouwproject waardoor aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Het vuilwaterriool van de nieuw gesitueerde woning zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het hemelwater zal op het eigen terrein worden verwerkt (infiltreren). De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben om een regenbui T=2 te kunnen verwerken.

Tenslotte is het van belang dat er geen uitlogende materialen worden toegepast. Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt gebouwd conform de bouwverordening.

Conclusie: Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.2. Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving moet bij ruimtelijke ingrepen inzichtelijk zijn of er sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied en in de beïnvloedingszone.

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een onderdeel soorten- bescherming (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een onderdeel gebiedsbescherming (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet). De Wet Natuurbescherming voorziet in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast verschuift onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies.

Onder de Wet Natuurbescherming verandert de bescherming van Natura 2000-gebieden slechts beperkt ten opzichte van de Natuurbeschermingswet. Het onderdeel soortenbescherming verandert echter wezenlijk ten opzichte van de huidige Flora- en faunawet. Ten eerste zijn de soortenlijsten en indeling in beschermingsstatus van veel soorten veranderd. Met uitzondering van vogels gelden voor beschermde soorten slechts twee categorieën, namelijk nationaal beschermd en internationaal beschermd. De bescherming van soorten kan per provincie gaan verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermd soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden. Provincie Noord-Brabant heeft per 1 januari 2017 een verordening hiervoor vastgesteld. De verbodsbepalingen in de Wet Natuurbescherming zijn anders geformuleerd dan in de Flora- en faunawet. De toetsing van effecten op beschermde soorten zal daardoor naar alle waarschijnlijkheid veranderen. De gevolgen van de gewijzigde formuleringen zal uit jurisprudentie moeten blijken.

In het plangebied zullen geen negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden. De tussenliggende afstand is hiervoor te groot. En de storende factoren door de ontwikkeling zijn dusdanig beperkt dat geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zijn te verwachten.

Natuurbescherming in Verordening Ruimte 2014

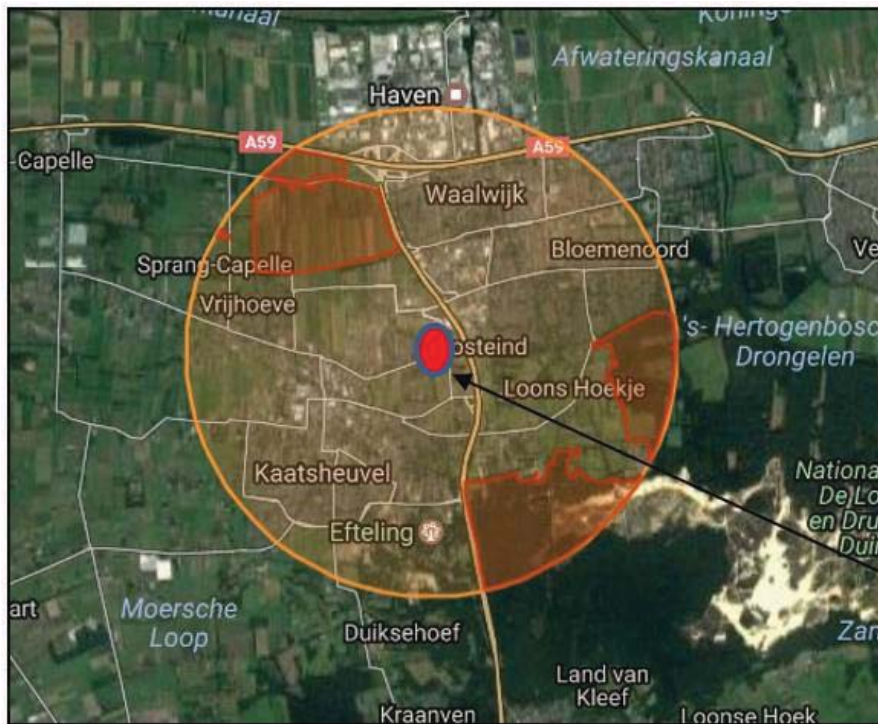
Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en de Groenblauwe Mantel, zoals begrensd op de kaarten van de Verordening Ruimte. Externe effecten op het Natuurnetwerk Brabant, zoals benoemd in artikel 5.1 lid 6 van de Verordening Ruimte, zijn gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling redelijkerwijs uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op het perceel is geen begroeiing aanwezig waar vogels in kunnen nestelen, zoals bomen en struiken. Het gaat daarbij om vogelsoorten waarvan de nesten uitsluitend gedurende de broed- en nestperiode beschermd zijn. Negatieve effecten op broedende vogels zijn daarom niet aan de orde.

Voor overige soortgroepen geldt dat het plangebied uitsluitend geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats van soorten van het lichtste beschermingsniveau (tabel 1 van de Flora- en faunawet). Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Tenslotte is voor alle soorten de wettelijke zorgplicht voor flora en fauna van kracht. In het kader van de zorgplicht zijn echter geen specifieke voorzorgsmaatregelen verbonden aan dit plan.

Conclusie: Vanuit de Natuurbeschermingswet zijn geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden. Ook vanuit de natuurbeschermingsregels uit de Verordening Ruimte (Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe Mantel) zijn geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden.



De locatie

Uitsnede van de kaart met natura 2000 gebieden met een 3km straal om de locatie. (Bron alterra.nl bewerkt bureau Marco)

5.3. Bedrijfshinder

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is de omgeving van het plangebied in een straal van 100 meter rondom het plangebied gescreend op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Een straal van 100 meter komt overeen met de grootste afstand behorende bij categorie 3 bedrijven genoemd in de VNG publicatie. Uit deze beoordeling is gebleken dat er binnen deze afstand geen (milieuhinderlijke) bedrijvigheid aanwezig is. De aanwezige bedrijfslocaties aan de Kerkstraat in Sprang, ten oosten van het plangebied, hebben beiden categorie 3 en liggen beiden meer dan 100 meter van het plangebied af. De bedrijfslocaties aan de Tilburgseweg, Oosteind en industrieterrein Zanddonk in Waalwijk, liggen verder weg. De eerste twee en de buitenste schil van de derde bevatten allemaal categorie 1 en 2 bedrijven.

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Kerkstraat, is een horecagelegenheid gevestigd. Het betreft een café-restaurant en is gelegen op ongeveer 175 meter van het plangebied. Conform de

richtstandentabel van de VNG is voor dit type bedrijvigheid een afstand van tenminste 10 meter wenselijk. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.4. Geluid Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Conclusie: Geluidhinder is niet belemmerend voor dit plan.

5.5. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ (Wlk) in werking getreden. In de Wlk zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Vooral de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beiden moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.6. Bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

Omdat het hier een kleinschalige ingreep betreft op een perceel wat altijd tuin is geweest is er geen reden om aan te nemen dat er bodemvervuiling te verwachten is. Uit een eerste analyse van historische gegevens, verkregen van zowel de opdrachtgever, de gemeente als de website www.bodemloket.nl, hebben er voor zover bekend ter plaatse van de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Conclusie: Op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, er dient geen verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.7. Externe veiligheid

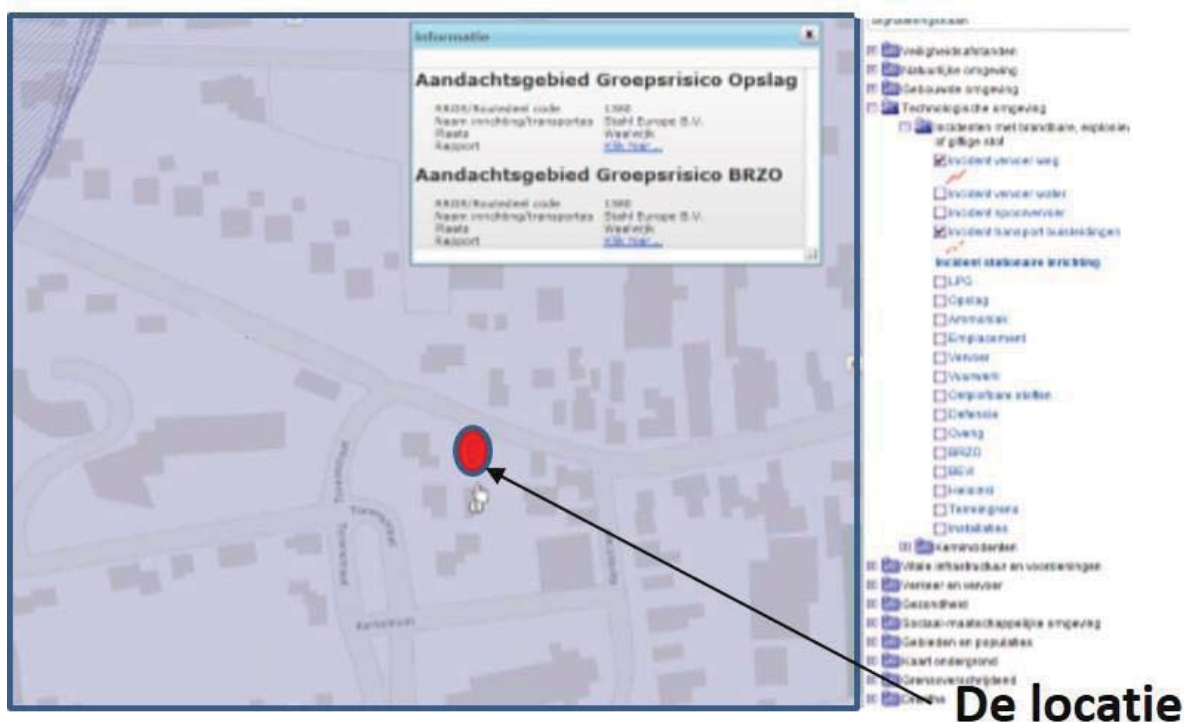
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Zoals op de professionele risicokaart is te zien ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het bedrijf Stahl Europe B.V., dat op circa 4,3 km afstand van het plangebied is gelegen. Daarom dient het groepsrisico te worden verantwoord. Ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. is door de Brandweer Midden- en West-Brabant een standaard advies externe veiligheid opgesteld.

Dit advies is bruikbaar voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan de volgende criteria:

- de ontwikkeling vindt plaats op een afstand van meer dan 200 meter van de inrichting Stahl,
- de ontwikkeling bevindt zich niet in het invloedsgebied van een andere risicobron,
- de ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.



Uitsnede uit de professionele risicokaart (Bron risico kaart.nl bewerkt bureau Marco)

Gesteld kan worden dat het planvoornemen valt binnen de gestelde criteria. De ontwikkeling is klein en ligt op voldoende afstand van Stahl. Voorts zijn er in de omgeving van het plangebied geen andere risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicogevende bron betreft een benzineservicestation met LPG aan de Tilburgseweg (ca. 625 meter). Deze ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied. Ten aanzien van het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden gesteld dat er geen vaar- of spoorwegen in de directe nabijheid van het plangebied. De meest dichtstbijzijnde rijksweg is gelegen op ruim twee kilometer van het plangebied. De N261, een provinciale 2x2-baans autoweg met een maximumsnelheid van 100 km/uur, is op ongeveer 450 meter van het plangebied gelegen. Deze laatste maakt overigens geen deel uit van het Basisnet. De dichtstbijzijnde buisleidingen liggen op circa 550 meter van het plangebied en dienen ten behoeve van het transport van aardgas. Gezien de ruime afstand van het plangebied ten opzichte van de buisleidingen en rijks-, spoor- en vaarwegen zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het bestemmingsplan ligt niet in de buurt van een luchthaven of laagvliegroute. Het vliegverkeer vormt dan ook voor wat betreft externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8. Technische infrastructuur

Onderzocht zijn de kabels en leidingen die planologisch relevant zijn, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer zoals, hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger, buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar, buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar, buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom, buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken)

Op circa 500 meter ten oosten van het plangebied, parallel aan de N261, ligt een aardgasbuisleiding met een uitwendige diameter van 273 mm en een werkdruk van maximaal 95 bar. Op circa 570

meter ten noordwesten van het plangebied is een aardgasbuisleiding gelegen met een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Ter plaatse van het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie: Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied of in de directe nabijheid ervan. De dichtstbijzijnde relevante leidingen zijn de aardgasleidingen ten noordwesten en oosten van het plangebied. Deze liggen echter dusdanig ver van het plangebied verwijderd, dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Het aspect technische infrastructuur vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

6. Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Daarbij wordt toepassing gegeven aan de Grondexploitatiewet.

6.1. Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel is vastgelegd dat onder andere voor bouwplannen voor een of meerdere woningen een exploitatieplan verplicht is. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van één woning. Daarom is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Waalwijk sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De dekking van kosten is op deze manier anderszins verzekerd. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie: Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

6.2. Planschade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een planschadevergoeding toe te kennen ten gevolge van een planologisch besluit (zoals een bestemmingsplan) aan eenieder die daartoe aanvraag doet.

In dit geval is sprake van het nemen van een planologisch besluit dat mogelijk leidt tot planschade voor omwonenden.

Conclusie: Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat in het geval dat sprake zal zijn van vergoedbare planschade, deze voor rekening van de initiatiefnemer komt.

7. Procedure

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen.

Het wettelijk vooroverleg met provincie is afgerond op 6-3-2017 middels invulling van het e-formulier inventarisatie ruimtelijke aspecten.

Ten aanzien van het waterschap geldt dat voldaan wordt aan het beleid van Brabantse Delta.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken.

Het plan is besproken met de direct omwonende burens, dit heeft plaatsgevonden op 6 en 8 maart 2017, de uitkomsten hiervan zijn in een verslag vastgelegd (bijlage 2). Naar aanleiding van dit overleg is de schets behorende bij de bijdrage fysieke kwaliteit aangepast. Op de schets is nu opgenomen waar de inrit moet komen. Deze komt op de plaats van de reeds aanwezige inrit. Zodoende heeft dit plan geen invloed op de parkeersituatie in de straat.

Zienswijzen

Het plan voor de Oudestraat 1 zal als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan Gemengd Gebied gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Colofon

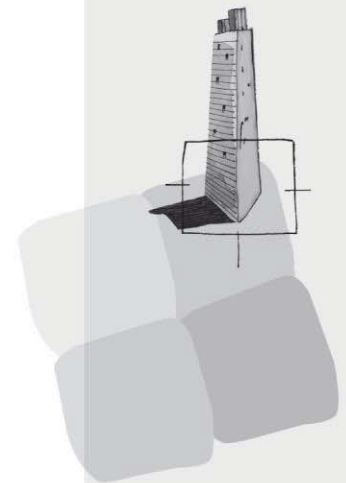
Opdrachtgever
Gemeente Waalwijk

Contactpersoon
M. Clijsen

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
J. Pronk

Projectnummer
266.00.02.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort