

Bestemmingsplan 'Waalwijk, Grotestraat 239-243'

Toelichting

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld

Versiedatum: 15 december 2022

NL.IMRO.0867.bpWWgrotestraat243-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Projectbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Beoogde situatie.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2.	Water.....	32
4.3.	Flora en fauna.....	33
4.4.	Verkeer en parkeren	35
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	37
4.6.	Bezonning.....	37
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	39
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.	Geluid	40
5.3.	Luchtkwaliteit	42
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	44
5.5.	Externe veiligheid	45
5.6.	Milieueffectrapportage	47

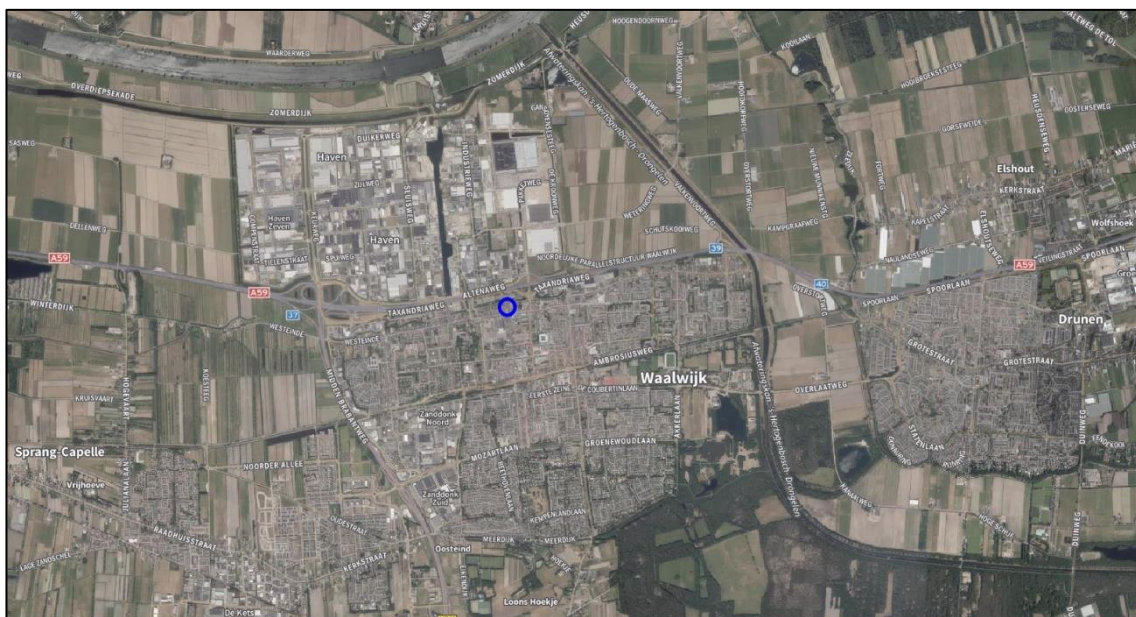
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	53
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	53
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	53
7.3.	Toelichting op de regels	53
Bijlagen		55

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Grotestraat 243 in Waalwijk staat een winkelpand met een vestiging van sportspeciaalzaak Intersport. De eigenaar van het pand is voornemens de locatie, inclusief het naastgelegen pand Grotestraat 239 en het voormalige scoutinggebouw aan de Winterdijk, te herontwikkelen tot een locatie met 19 woningen en 150 tot 200 m² commerciële ruimte (detailhandel / horeca). Gemeente Waalwijk wenst tussen dit nieuwe pand en het nieuwe Schoenmuseum aan het Raadhuisplein een hoogwaardige doorsteek te realiseren vanaf de Taxandriaweg en Winterdijk richting het centrum.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk”. 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, Grotestraat 239-243" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.



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

1.2. Ligging en plangrenzen

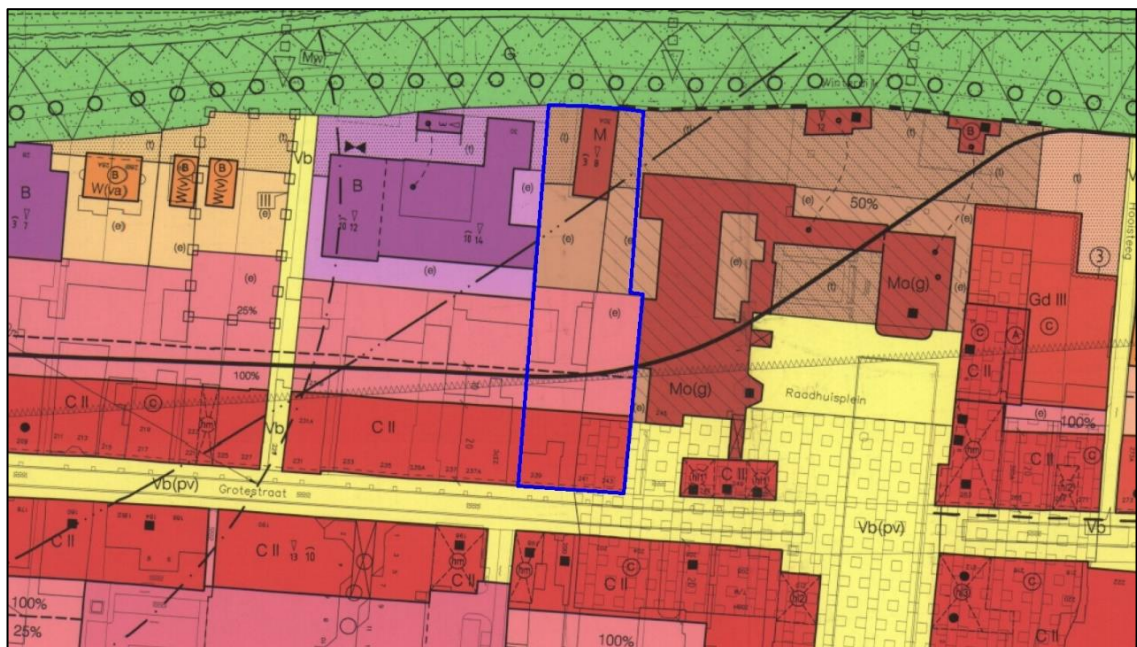
Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk, in het gebied tussen de Grotestraat (ten zuiden) en de Winterdijk (ten noorden). Direct ten oosten van het plangebied ligt het nieuwe schoenenmuseum (voormalige Raadhuis) aan het Raadhuisplein. De naaste omgeving van het plangebied bestaat verder uit diverse centrumfuncties (detailhandel, maatschappelijke functies,

commerciële dienstverlening, horeca en wonen). Ten noorden van de Winterdijk ligt een centrale parkeervoorziening voor het centrum van Waalwijk en het gemeentekantoor.

In het bijzonder betreft het plangebied de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Waalwijk, sectie G, nummers 491, 835, 984, 985 (ged.) 1066 en 1067. De totale grootte is ongeveer 2.570 m².



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



Uitsnede van het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" met het plangebied blauw omlijnd

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” dat op 11 september 2008 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan deels de enkelbestemming “Centrumdoeleinden II” (met aanduiding ‘horecagebied’) en deels “Maatschappelijke doeleinden”. De beoogde ontwikkeling past niet binnen dat bestemmingsplan. Zo staat de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” de beoogde functies wonen en commerciële doeleinden (o.a. detailhandel en horeca) niet toe. Binnen de bestemming “Centrumdoeleinden” zijn hoofdgebouwen alleen toegestaan binnen het daarvoor aangeduide bouwvlak. De beoogde nieuwbouw is echter deels voorzien buiten dit bouwvlak. Bovendien zijn woningen binnen deze bestemming op de begane grond alleen toegestaan als het om bestaande woningen gaat en dat is hier niet het geval.

Het geldende bestemmingsplan 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, Grotestraat 239-243" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.

Verder zijn de volgende paraplu- en facetbestemmingsplannen voor deze locatie van belang:

- *Parapluherziening parkeren Waalwijk (vastgesteld d.d. 21 juni 2018):*
Dit plan is van toepassing op het gehele plangebied en bevat bepalingen over parkeernormen, laden en lossen;
- *Parapluherziening kamerbewoning Waalwijk (vastgesteld d.d. 31 oktober 2019):*
Dit plan is van toepassing op het gehele plangebied en bevat bepalingen over kamerbewoning;
- *Facetbestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijven Haven (vastgesteld d.d. 13 juni 2013):*
Dit plan is van toepassing op het noordelijke deel van het plangebied en bevat een geluidzone vanwege industriegeluid van het bedrijventerrein Haven met bijbehorende regels.

Voorliggend plan met de titel "Waalwijk, Grotestraat 239-243" wordt voor zover relevant in overeenstemming gebracht met deze paraplu- en facetbestemmingsplannen.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Waalwijk, Grotestraat 239-243’ 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 de percelen van de panden Grotestraat 239 (woonhuis), Grotestraat 243 (winkelpand Intersport) en het voormalige Scoutinggebouw aan de Winterdijk. Enkele jaren geleden is een langzaam verkeerverbinding gerealiseerd tussen het parkeerterrein en gemeentekantoor aan de Taxandriaweg en het centrum van Waalwijk. Het gaat om een wandelpad vanaf de Winterdijk (tussen de panden Winterdijk 30/30b en het voormalige scoutinggebouw Winterdijk 30a) naar de Grotestraat. Deze verbinding loopt dwars door het plangebied en sluit tussen de panden Grotestraat 239 en 243 aan op de Grotestraat.



Foto's van de huidige situatie van het plangebied. Links- en rechtsboven respectievelijk het vooraanzicht van de panden Grotestraat 239 en 243. Linksonder het aanzicht op de achterzijde van het perceel met daarin de behoudenswaardige boom. Rechtsonder het naastgelegen nieuwe Schoenenmuseum met de beoogde plaats voor de nieuwe doorsteek.

2.2. Beoogde situatie

Ontwerp

Het voorgelegene plan bevindt zich aan de noordzijde van het centrum en wel direct naast het bekende Krophollercomplex waar onder andere het raadhuis en schoenenmuseum onderdeel van zijn. Op de positie van de Grotestraat 239 zal een appartementencomplex met veertien

appartementen en vijf maisonnette woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt op de locatie van Grotestraat 243 waar zich nu de Intersport bevindt een nieuwe doorsteek gemaakt vanuit de Grotestraat naar het parkeerterrein aan de Taxandriaweg, ter vervanging van de reeds bestaande doorgang. Het zal de nieuwe hoofdverbinding worden voor het centrum en de bezoekers van het schoenenmuseum. De doorsteek zorgt er tevens voor dat het nu in aanbouw zijnde schoenenmuseum los komt te staan in de stedenbouwkundige context. Er ontstaat nu een doorwaadbaar gebied waar je zowel aan de oost- als westzijde om het Kropholler complex kan lopen. De kwaliteit van deze ruimte zal verder worden ingericht conform een passend landschapsplan.

Naast de huidige Intersport ligt nu een compact pleintje als onderbreking tussen de panden van de Grotestraat en de panden van het Krophollercomplex. Dit pleintje voegt nu weinig toe aan de publieke ruimte. Zowel in functioneel als kwalitatief oogpunt. Dit pleintje wordt nu door het verwijderen van de Intersport aanzienlijk vergroot en een werkelijk plein. Aan dit plein op de hoek met de Grotestraat wordt het hoofdblok van het appartementencomplex gesitueerd met in de plint ruimte voor een winkel of horeca (200 m²) met terrasfunctie op het plein. Deze laatste functie zal het plein nog levendiger kunnen maken en kan een welkome toevoeging zijn aan deze locatie.

Richting de Winterdijk gaat het plein over in een doorsteek en wordt tevens de bouwmassa lager. Hier bevinden zich vijf appartementen op de begane grond met daarboven vijf maisonnette woningen. Deze woningen zijn meer ingetogen en zijn een verwijzing naar de arbeiderswoningen van weleer. Zoals ook de woningen aan de hooisteeg aan de oostzijde van het Krophollercomplex. Zo ligt de goothoogte iets boven de eerste bouwlaag, vormen de dakkapellen een duidelijk accent en liggen de voordeuren aan de doorsteek. Ook zit de woonkamer of keuken aan deze zijde om contact te hebben tussen bewoners en passanten. Dit bevordert de leefbaarheid en is tevens een sociale controle.

In de architectuur en stedenbouwkundige opzet is de laagbouw ook een duidelijke verwijzing naar in materialisering naar de hoofdbouw. De prominente zinken erkers zorgen voor een duidelijke geleiding en herkenbaarheid van de woningen. In deze erkers zit eveneens een frans balkon die zorgt door het optimale contact met de doorsteek.

Het hoofdblok grenzend aan het plein heeft drie bouwlagen met een kap en heeft een alzijdigheid gekregen door zowel een kop te maken richting het plein als naar de Grotestraat. Door het blok tevens verticaal te geleiden en verticaal los te knippen ontstaat er een leesbaar geheel. De goothoogte van het hoofdblok ligt op een 10 meter. De kap loopt een gedeelte verticaal en gaat dan over in het schuine gedeelte. Hierdoor worden de kopgevels nog extra geaccentueerd en de bovenbouw visueel wat compacter gemaakt. De prominente erkers zijn een verwijzing naar de laagbouw en zijn bewust over twee bouwlagen doorgetrokken. Ze versterken niet alleen de verticaliteit, maar laat de kapverdieping zich ook meer als één bouwlaag lezen. De balkons liggen half verdiept in de massa en zorgen zo voor geborgenheid. Echter door het iets te laten uitkragen ontstaat er een uitnodigend gebaar om onderdeel te zijn van de stedelijke context ofwel beter in contact te komen met het plein en de straat. Ook dit staat in het teken van de leefbaarheid.

Er is duidelijk en bewust gekozen voor één ensemble die verwijzingen heeft in materialisering, schaal en kapvorm met het bestaande en aangrenzende Krophollercomplex. Er is dan ook bewust gekozen om het als samenhangend geheel te ontwerpen in plaats van de nu veel geziene 'losse pandjes'. Het ontwerp van het complex wordt duidelijk vooral gedragen door metselwerk, zoals ook de omliggende bebouwing is. Er is bewust gekozen voor materialen die in de tijd fraaier worden. De keramische gevelsteen is een wasserstrich in een rood-oranje kleur verwijzend naar de Kloostermoppen van het naastgelegen complex. De erkers en doorgestoken kopgevels worden uitgevoerd in geprepatineerd zink. De dak en geveldelen worden uitgevoerd in keramische vlakke pan.

Programma

Programmatisch bevindt zich in het hoofdblok op de begane grond een winkel of horeca gelegenheid. Daarboven bevinden zich negen appartementen. De entree van de appartementen bevindt zich aan de zuidzijde van het complex aan de Grotestraat. Van daaruit kan men doorlopen naar het trappenhuis en de lift. Vanuit het trappenhuis is er toegang tot de bergingen. Deze bevinden zich binnen het bouwblok eveneens op de begane grond. Aan de pleinzijde is toegang tot het bergingenblok om met de fiets in en uit te kunnen. In de laagbouw zitten vijf appartementen op de begane grond met de voordeur aan de zijde van de doorsteek. Aan de achterzijde van deze woningen is een tuintje met berging gesitueerd. Boven deze vijf appartementen zijn de maisonnettewoningen gesitueerd. Deze woningen hebben de voordeur op de begane grond eveneens aan de zijde van de doorsteek. De buitenruimte van deze woningen zit aan de achterzijde ofwel de westzijde. De bergingen van de maisonnetten zijn opgenomen in de plint van de hoofdbouw.

Parkeren en ontsluiting

In het plangebied zijn geen parkeerplaatsen ingetekend. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente Waalwijk is bepaald dat voor de eigen parkeerbehoefte gebruik kan worden gemaakt van de parkeergelegenheid in de omgeving, met in het bijzonder het parkeerterrein aan de Taxandriaweg. De dichtstbijzijnde bruikbare toegangsmogelijkheid tot dit parkeerterrein bevindt zich op een loopafstand van ongeveer 150 meter tot de nieuwbouw. Aan de Taxandriaweg is een ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen aanwezig.

Doelgroep

Het plan bevat circa 200 m² aan commerciële ruimte (bijv. detailhandel, dienstverlening of horeca) en negentien woningen, te weten veertien appartementen en vijf maisonnettes. Het betreft zowel twee- als driekamerappartementen tussen de 69 en 78 m² gebruiksoppervlak. De maisonnettes liggen op de verdieping en hebben er een zolderverdieping bij. Dat resulteert in oppervlakten van 88 m². De negen appartementen aan de zijde van de Grotestraat komen in beginsel beschikbaar in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens). De overige woningen komen beschikbaar in de koopsector.

De doelgroep voor deze woningen is behoorlijk breed. Echter aangezien er niet direct kan worden geparkeerd naast het complex zal de doelgroep zich vooral richten op jonge gezinnen, echtparen en alleenstaanden tot 65 jaar.

Groen-duurzaamheid

Het plan zal voldoen aan de laatste eisen ofwel de eisen gesteld aan BENG. De bedoeling is bodem/luchtwarmtepompen 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 op de gebruikte elektriciteit op te wekken.

Plattegrond en sfeerimpressies

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



Plattegrond totale plangebied in de beoogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impressies beoogde situatie Waalwijk (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

Op 09 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 binnen het stads(winkel)centrum van Waalwijk. Dit centrum heeft een bovenlokale functie. De herontwikkeling voorziet in het samenvoegen van drie bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied die momenteel grotendeels bebouwd zijn, tot één bouwperceel met 19 appartementen en 200 m² aan commerciële ruimte en een groene langzaamverkeersverbinding. 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 de beleidskader van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen.”*

Behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in nieuwbouw met ruimte voor commerciële ruimte (detailhandel / horeca) en woningen. Op beide onderdelen wordt hierna ingegaan.

Wonen

In de huidige situatie is binnen het plangebied in totaal één woning aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 19 woningen. Per saldo gaat het dus om een toename van 18 woningen. Deze toename is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Onderzocht dient te worden of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er een kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is het “Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant 2022” geraadpleegd.

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 beoogde ontwikkeling 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 1.048 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie is daarin

nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

Het project voorziet in zowel koop- als huurappartementen van 76 m² tot 88 m² gebruiksvloeroppervlak. Daarmee richt het project zich voornamelijk op de kleinere huishoudens, zoals jonge gezinnen, echtparen en alleenstaanden tot 65 jaar. Volgens de Woonvisie van gemeente Waalwijk is de behoefte aan woningen groot binnen deze doelgroepen. Daarnaast draagt het project bij aan andere doelstellingen uit de Woonvisie, zoals toegankelijke en levensloopgeschikte woningen, kwaliteitsverbetering voor de omgeving door herstructurering / inbreiding, en toevoeging van (openbaar) groen en daarmee een bijdrage aan de aantrekkelijkheid en (be)leefbaarheid van het gebied. Voor een volledige beschouwing van het project in het licht van de Woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Nu het project invulling geeft aan enkele hoofdlijnen uit de Woonvisie en zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte bestaat aan de beoogde typen woningen, mag worden aangenomen dat dit project niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand(seffecten) elders.

Commerciële ruimte

Het bestaande pand aan de Grotestraat 243 is in de huidige situatie in gebruik als winkelruimte. Het pand Grotestraat 239 is in gebruik als woning, maar heeft net als Grotestraat 243 de bestemming "Centrumdoeleinden II". Binnen die bestemming is het per pand mogelijk om de volgende commerciële functies op de begane grondlaag uit te oefenen:

- detailhandel tot maximaal 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo)
- dienstverlenende bedrijven tot maximaal 200 m² bvo
- recreatie-inrichtingen tot maximaal 200 m² bvo
- kantoren en/of praktijkruimten tot maximaal 200 m² bvo

Voor zover bestaand mogen deze functies bovendien op de overige bouwlagen worden uitgeoefend. Dat is bij locatie Grotestraat 243 het geval, waardoor conform de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) sprake is van 1.272 m² aan kantoorruimte/winkelruimte op die locatie. Vanwege de ligging binnen op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan aangeduide 'horecagebied', is ter plaatse van Grotestraat 243 bovendien maximaal 500 m² bvo aan horeca (categorie 1 en 2) toegestaan.

In de beoogde situatie is in totaal maximaal 200 m² aan commerciële ruimte voorzien binnen het gehele plangebied. Onder commerciële ruimte wordt in dit geval verstaan detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca. Zowel de feitelijk bestaande als de planologisch maximaal toegestane oppervlakte aan commerciële ruimte zal met dit plan dan ook afnemen. Deze afname zal geen negatieve (leegstands)effecten elders tot gevolg hebben. In het kader van een duurzame verstedelijking gaat het dan ook om een verantwoorde ontwikkeling. Een nadere toets aan de ladder kan op dit onderdeel achterwege blijven.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *"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 voorliggende locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De locatie is onderdeel van het centrum van Waalwijk met al haar voorzieningen. Het plan maakt gebruik van enkele bestaande bouwpercelen. De bestaande opstallen worden daarbij gesloopt en maken plaats voor een nieuwbouw pand met op de begane grondlaag 200 m² commerciële ruimte en 19 woningen. Er is dan ook sprake van een inbreidings- / herstructureringslocatie.

Beoordeling plan

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 hoofdoelstellingen uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijn doelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdpogaven:
 - 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.

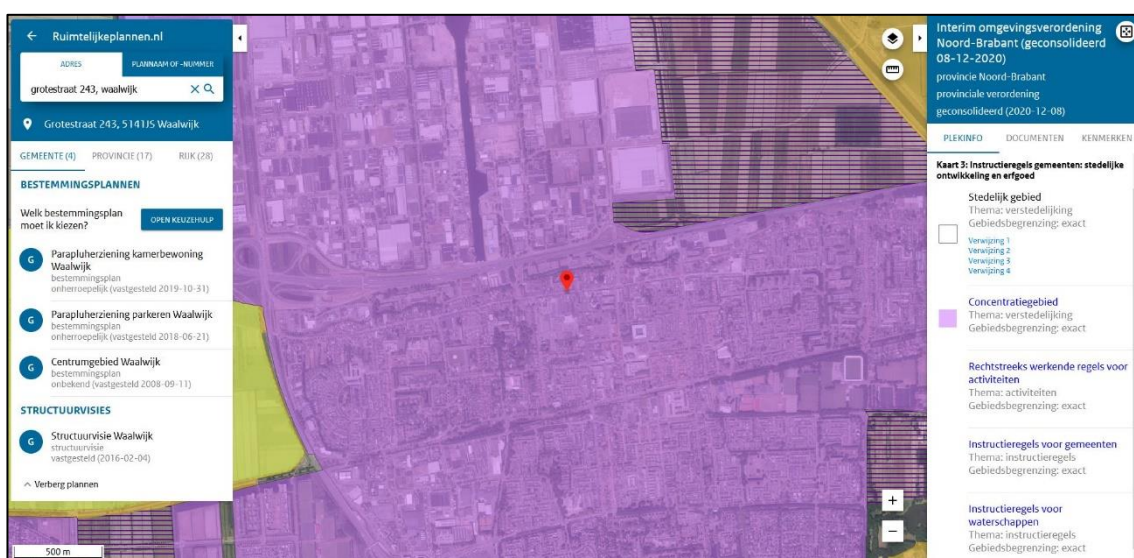
Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

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. Doordat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

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.



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)

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 meerwaardecreatie.

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. Voor wat betreft de realisatie van commerciële functies kan worden opgemerkt dat deze op dit moment ook al zijn toegestaan binnen het plangebied en dat er sprake zal zijn van een afname. Dit is eveneens gemotiveerd in paragraaf 3.1.2.

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 structuren in de omgeving (lintbebouwing Grotestraat en gewenste doorsteek tussen Winterdijk en Grotestraat) en overige 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 19 woningen. Aangezien in de huidige situatie aan Grotestraat 239 al een grondgebonden woning aanwezig is, is per saldo sprake van een toevoeging van 18 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op bestaand bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake 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.

Uit de meest recente ‘Bevolkings- en woningbehoefteprognose’ van provincie Noord-Brabant blijkt dat de totale harde plancapaciteit van zowel gemeente Waalwijk als van subregio Midden-Brabant, waartoe Waalwijk behoort, niet toereikend is om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Met 1.120 harde plannen in de gemeente Waalwijk kan niet worden voorzien in de behoefte van 2.045 woningen tot 2030. Hetzelfde geldt voor subregio Midden-Brabant: met 6.845 harde plannen kan niet worden voorzien in de behoefte van 21.595 woningen tot 2030. Dit betekent dat er zowel in de gemeente als in de regio nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal 18 woningen toe te voegen voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

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.

Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk met een veelheid aan functies direct naast elkaar. Het doel voor gemengd gebied is de herkenbaarheid van de lintenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de bestaande situatie. Specifiek voor de linten geeft de structuurvisie aan dat de oude bebouwingslinten vanuit de historische gemengde functie geschikt zijn als kweekkasfunctie voor kleinschalige bedrijven (aan huis). Dit is goed voor de lokale economie. De schaal, aard en omvang van een kleinschalig bedrijf (aan huis) dient wel steeds in de (woon)omgeving te passen. Een bedrijventerrein is vaak niet geschikt voor kleinschalige en/of startende bedrijfjes. Het beleid voor de oude bebouwingslinten is verder uitgewerkt in de Beleidsnotitie Gemengd Gebied.

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 energiegebruik 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

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. Korte termijn volstaat op deze plaats de conclusie dat er, gelet op deze onderdelen, sprake is van een duurzame ontwikkeling. Ten aanzien van 'sociale aspecten' kan hieraan worden toegevoegd dat de doorsteek tussen de Winterdijk en Grotestraat een betere (sociale) interactie tussen het gebied rondom het gemeentekantoor en het parkeerterrein Taxandriaweg enerzijds en het centrum van Waalwijk en de omgeving Raadhuisplein anderzijds op gang brengt. Met de doorsteek wordt meer groen en ruimte in het gebied gecreëerd. Dit draagt bij aan meer beweging en ontmoeting, maar ook aan de beleefbaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed dat zich direct aangrenzend aan het plangebied bevindt.

Vanwege het belang van een gezonde leefomgeving zijn in structuurvisie waar mogelijk verbanden gelegd tussen fysieke omgeving, sociale omgeving en de 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 wijk, 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.

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

Het project voorziet in 19 appartementen. Op de begane grond wordt aan de Grotestraat een winkelpand/commerciële ruimte gerealiseerd, met daarachter vijf appartementen op de begane grond van ongeveer 73 m² gebruiksoppervlak. Op de drie verdiepingen boven de winkelruimte komen op iedere verdieping drie appartementen van 67 tot 78 m² gebruiksoppervlak. Bovenop de vijf appartementen op de begane grond worden vijf maisonnettes gerealiseerd van 72 tot 88 m² gebruiksoppervlak. Het plan bevat zowel koop- als huurappartementen, waarbij de verdeling voorzien is op 40% koop en 60 % huur.

Zoals in paragraaf 3.1.2 en 3.2.4 al is aangegeven bestaat er in lokaal en regionaal verband voldoende behoefte aan de 19 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt.

Met de grootte van de appartementen richt het plan zich voornamelijk op kleine huishoudens (één of tweepersoonshuishoudens), zoals jonge gezinnen, echtparen en alleenstaanden tot 65 jaar. Het gaat om appartementen in het middeldure tot dure segment. Daarmee sluit het project aan bij enkele hoofdlijnen van de invulling van de woonvisie voor het thema 'Betaalbaarheid'. In de Woonvisie is de ambitie benoemd om het aanbod aan middenhuur (bij voorkeur lage middenhuur) te verhogen. Tevens wil gemeente Waalwijk stimuleren om (kleine) (tijdelijke) woonvormen, innovatieve woonconcepten en/of creatieve woonvormen te realiseren die passen bij de behoeften van starters, mensen met een middeninkomen, senioren en/of spoedzoekers. De woningen die met dit plan worden gerealiseerd zijn geschikt en bereikbaar voor deze doelgroepen.

In de Woonvisie is onder het thema 'Wonen en zorg' benoemd dat er een grote vraag naar gelijkvloers wonen is en het wordt dan ook aangemoedigd om woningen levensloopgeschikte te bouwen. De appartementen voldoen aan deze wens en zijn vanwege de ligging in het centrum van Waalwijk met name interessant voor ouderen en jongeren. Daarnaast is benoemd dat woningbouwplannen een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich moeten meebrengen. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is toegankelijkheid een aspect waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden. Dit plan levert een duidelijk kwaliteitsverbetering voor de omgeving op. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden het aspect toegankelijkheid. De appartementen op de begane grond zijn daarnaast zeer toegankelijk voor bijvoorbeeld een doelgroep die volledig gelijkvloers wil wonen.

Ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en duurzaamheid' kan worden opgemerkt dat dit plan betrekking heeft op een inbreidingslocatie in het centrum van Waalwijk. Het nieuwe pand is zorgvuldig vormgegeven en past zodoende goed in het straatbeeld. Ten opzichte van de huidige bebouwing wordt ruimte gecreëerd voor een doorsteek tussen het gebied rondom het parkeerterrein Taxandriaweg en het gemeentekantoor enerzijds en centrum van Waalwijk en specifiek de omgeving Raadhuisplein anderzijds. De doorsteek en groene ruimte die met het plan wordt gecreëerd draagt bij aan meer beweging en ontmoeting en daarmee aan de (be)leefbaarheid van specifiek dit gebied, maar ook het centrum van Waalwijk in zijn geheel.

Er is gekozen voor een plan dat voor wat betreft de woningtypen, doelgroep en prijsklasse past bij deze specifieke locatie. Bij de uitwerking van het daadwerkelijke plan wordt invulling gegeven aan de in het beleid vastgelegde klimaatambities, zoals waterberging en gasloos bouwen.

Gelet op het voorgaande past dit project binnen de uitgangspunten van 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.

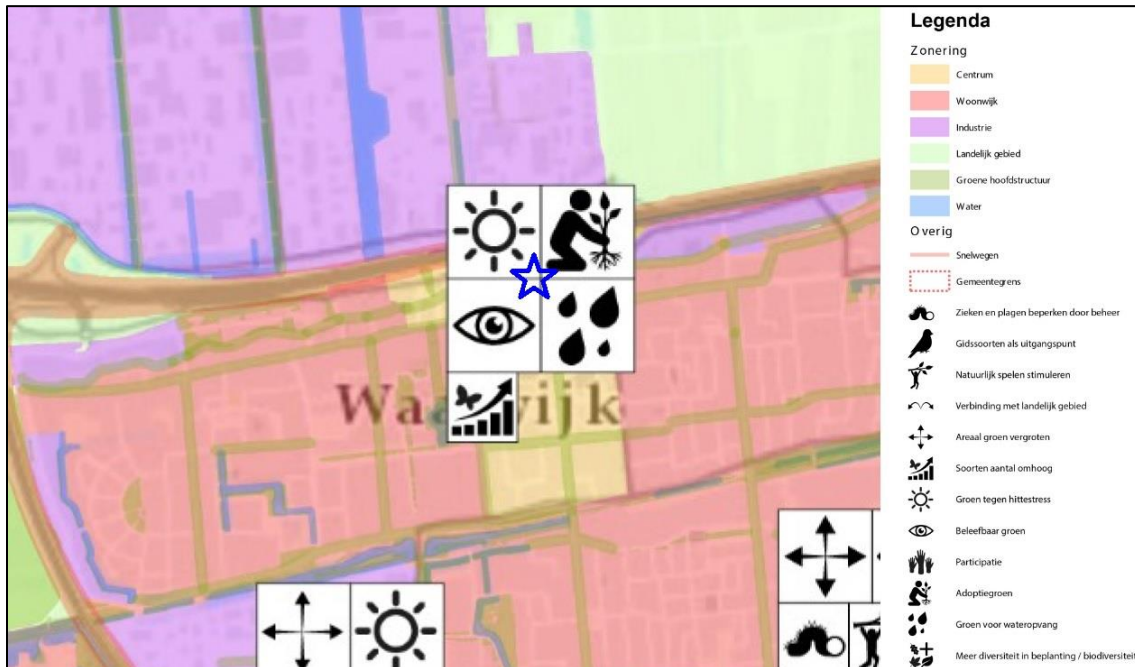
Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Centrum' aan. De ambities voor de omgeving van het plangebied 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.

Voor wat betreft nieuwbouw in het centrum is in de Groenbeleidsvisie het volgende opgenomen:

"Voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum is groen van wezenlijk belang. In het centrum liggen veel ruimteclaims, waaronder

parkeren, maar ook groen. Door groen vroegtijdig mee te laten wegen en de voordelen van groen in een vroeg stadium inzichtelijk te maken (tegengaan hittestress, verkoeling, wateropvang, aantrekkelijk en participatie), kan de oppervlakte groen in het centrum toenemen. De norm is dat de oppervlakte groen bij nieuwbouw toeneemt of in ieder geval niet mag afnemen.”



Uitsnede ambitiekaart Groenbeleidsvisie gemeente Waalwijk. De blauwe ster duidt de ligging van het plangebied aan.

Binnen het plangebied worden een aantal bouwpercelen geherstructureerd. De bebouwing was voorheen georiënteerd op zowel de Grotestraat (panden 239 en 243) als de Winterdijk (30a, voormalige scoutinggebouw). In de nieuwe situatie wordt de bebouwing gecentreerd aan de Grotestraat, waardoor er ruimte is voor een doorsteek tussen de Winterdijk en de Grotestraat. Het rommelige achterterrein van de diverse bouwpercelen maakt plaats voor een groene ruimte, waarbij de bestaande beschermingswaardige boom behouden blijft.

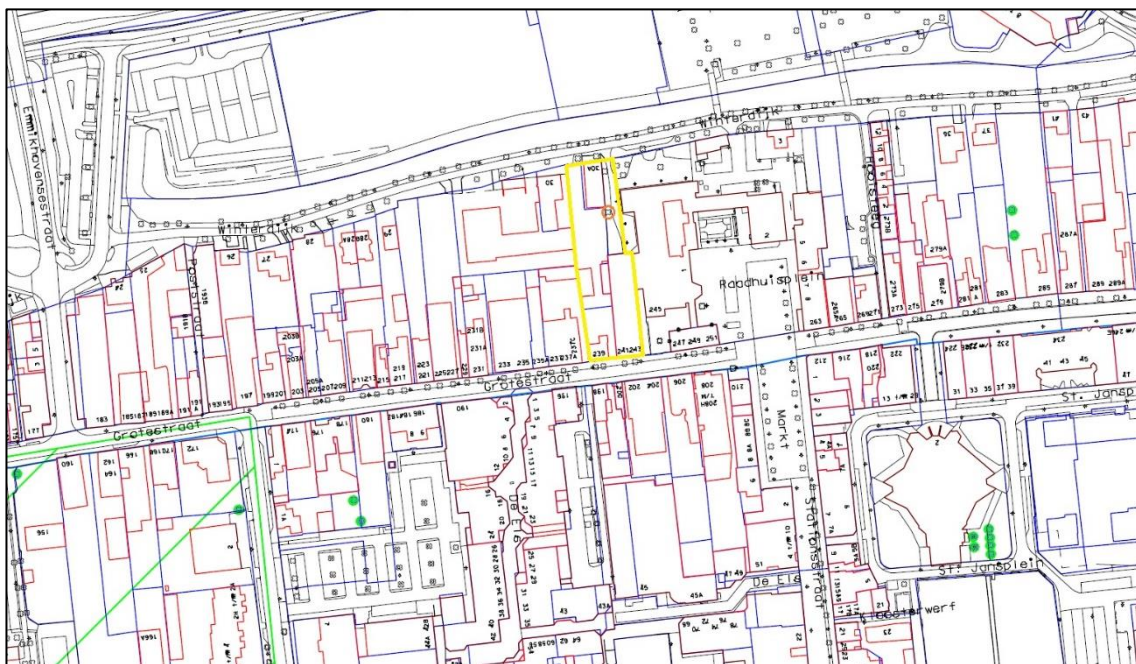
Met de ruimte voor groen die in het plangebied is ingeruimd wordt tegemoet gekomen aan de ambitie om groen bij nieuwbouw te laten toenemen, maar ook aan klimaatambities als het tegengaan van hittestress en wateroverlast en het aantrekkelijker maken van het centrum. Door de doorsteek groen aan te kleden kan hiermee een geleidelijke overgang worden gevormd tussen het ‘stenen’ centrum enerzijds en de groene zone rondom de Winterdijk en aangelegen watervang anderzijds. Dit komt de leefbaarheid van het gebied ten goede.

Het plangebied is in totaal 2.570 m² groot. Op de verbeelding heeft het toekomstige openbare gebied tussen de Winterdijk en de achterzijde van de nieuwbouw aan de Grotestraat de bestemming ‘Groen’ gekregen (uitgezonderd de verharding van de daadwerkelijke doorsteek). Hier is ruimte voor groen-, waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen. Dit gebied beslaat ongeveer 725 m², wat neerkomt op ongeveer 28 % van het plangebied. Bij dit plan is dan ook sprake van een behoorlijke toename van (openbaar) groen. Het plan voldoet daarmee aan de ambities uit de Groenbeleidsvisie.

3.3.4. 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.



Uitsnede kaart met waardevolle bomen gemeente Waalwijk. De waardevolle bomen zijn groen aangestipt en waardevolle gebieden hebben een groene arcering. Het plangebied zelf is geel omlijnd en de waardevolle boom in het plangebied is oranje omcirkeld.

Beoordeling plan

Volgens de kaart met waardevolle bomen komen binnen het plangebied geen waardevolle bomen voor. Binnen het plangebied komt desondanks wel een beschermingswaardige boom voor. Voor deze boom is een beschermingszone opgenomen zodat deze duurzaam in stand kan worden gehouden.

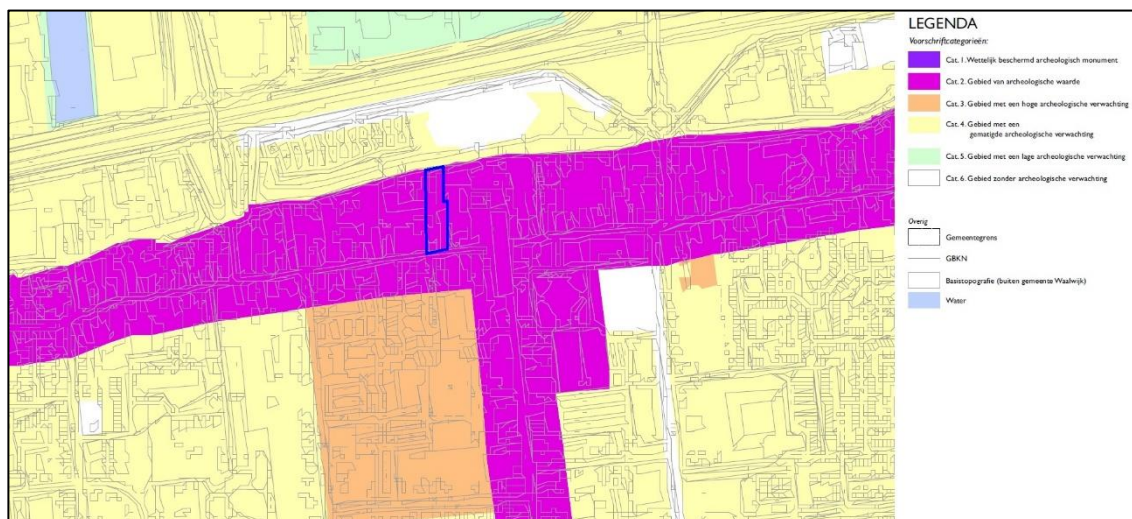
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

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 blauw 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 grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd. De nieuwe bebouwing bedraagt meer dan 100 m², maar zal worden opgericht op dezelfde plaats als waar in de huidige situatie reeds bebouwing voorkomt. Vanwege de huidige bebouwing mag worden aangenomen dat de bodem hier reeds verstoord is. In de rest van het plangebied zijn geen bodemversturende activiteiten voorzien. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. Archeologisch veldonderzoek is bovendien niet mogelijk aangezien de bebouwing nog grotendeels aanwezig is.

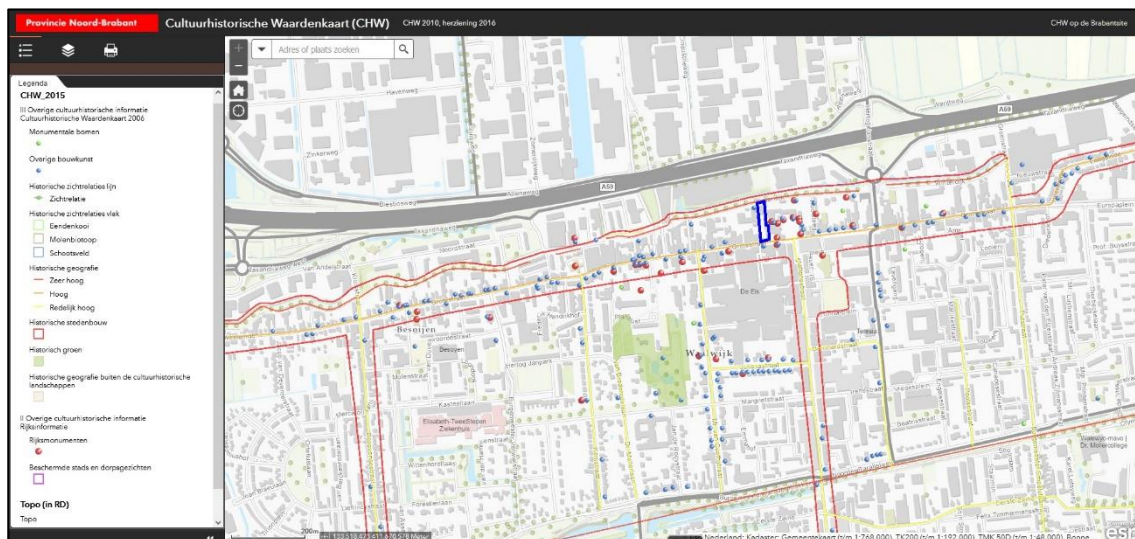
Om mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt conform het archeologiebeleid van gemeente Waalwijk de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen voor het hele plangebied. Bovendien geldt op basis van artikel 18 lid 1 onder a van de Erfgoedverordening 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 behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisatie van het plan dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, inclusief geïntegreerd bureauonderzoek. Daarbij dient tevens een plan van aanpak te worden opgesteld die ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden overlegd (artikel 22 lid 1 en lid 3 van de Erfgoedverordening Waalwijk 2016).

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 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 blauw omlijnd.

Op de CHW is te zien dat het plangebied in de nabijheid van meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen ligt. Zo maken de Besoyensestraat, Grotestraat en Stationstraat deel uit van stedenbouw van redelijk hoge cultuurhistorische waarde, vanwege de lintbebouwing. Het gaat om een opvallend langgerekte oost-west georiënteerde lintbebouwing langs de as Hoogeinde, Loefstraat, 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. De relatief dicht aaneengesloten gevelwanden aan weerszijden van de straten worden met enige regelmaat onderbroken door een smalle doorgang naar de achtererven. Het huidige bebouwingsbeeld dateert van de periode 1850-1940. Na de aanleg van de langstraatspoorlijn aan het eind van de 19e eeuw ontstond er een bebouwingslint vanaf de dijk naar het zuidelijker gelegen station. Pas na 1940 begon een daadwerkelijke uitbreiding in de breedte, vooral naar het zuiden, waardoor omvangrijke delen van de landbouwgronden werden ingevuld met woonhuizen en de lintbebouwing aan de zuidzijde steeds meer werd omsloten door woonwijken.

De Mr. van Coothstraat, Van Brederodelaan, Kerkstraat en Putstraat zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Deze straten vormden net als de Besoyensestraat en Stationstraat een verbinding tussen de langstraatspoorlijn en het oude bebouwingslint tegen de Winterdijk.

Direct ten oosten van het plangebied staat een Rijksmonument. Het betreft het oude raadhuis wat recent is omgebouwd naar een Schoenenmuseum. Direct tegenover het plangebied aan de Grotestraat 196, 198 en 200-200a staan enkele winkelpanden/woonhuizen die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Ten westen van het plangebied staat aan de Winterdijk een voormalig overheidsgebouw dat is aangewezen als 'overige bouwkunst'.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat historisch stedenbouwkundig van cultuurhistorische betekenis is. Bij het architectonische ontwerp van het pand is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden met verwijzingen naar zowel het naastgelegen Krophollercomplex, aangrenzende panden in de Grotestraat als naar de arbeiderswoningen van weleer (zie paragraaf 2.2 voor een uitgebreide beschrijving van het ontwerp). Op die manier wordt tevens recht gedaan aan de monumentale waarde van omliggende panden. Vanwege de doorsteek tussen de Winterdijk en de Grotestraat krijgen de aanliggende monumenten meer ruimte rondom zich en worden ze beter beleefbaar.

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. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Aanvullend op de watertoets is door Econsultancy een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Gelet op beide onderzoeken zijn vanuit het oogpunt waterhuishouding geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en de realisatie van het plan te verwachten.

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 “Langstraat”, dat is gelegen op ongeveer 1,7 kilometer ten westen van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 2,2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied het Natura2000-gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”. Dit zijn ook de twee dichtstbijzijnde stukjes Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied liggen nog twee andere Natura2000-gebieden, te weten “Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem” (ca. 7,5 km ten noordwesten) en “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek” (ca. 7,6 km ten oosten).

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 het onderzoeksrapport blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge de gebruiksfase en aanlegfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar 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. Uit de quickscan blijkt dat binnen het plangebied verschillende beschermde diersoorten kunnen worden verwacht. Negatieve effecten op beschermde diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor op voorhand niet worden uitgesloten.

Voor het onderdeel soortbescherming is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van beschermde zoogdieren (vleermuizen) en vogels (gierzwaluw en huismus). Het rapport van dit nader onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten volgen hieronder.

Ecologisch nader onderzoek

Het nader onderzoek naar vleermuizen vond plaats binnen de daarvoor meest geschikte periodes. Tijdens het onderzoek in de zomer zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Tijdens het onderzoek in het najaar is een paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetoond. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied zelf een essentieel foerageergebied of vliegroute vormt of dat het project negatieve effecten heeft op nabijgelegen foerageergebieden of vliegroutes.

Ook het nader onderzoek naar vogels vond op meerdere momenten plaats. In het plangebied zijn geen (indicaties van) nesten van huismussen of gierzwaluwen waargenomen. Wel zijn gierzwaluwen hoog overvliegend waargenomen. De verblijfplaatsen van deze vogelsoort liggen buiten de beïnvloedingssfeer van de beoogde werkzaamheden.

Ten aanzien van vogelsoorten moet bij de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedende vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Daarnaast is voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van het aantasten van vaste verblijfplaatsen en het verstoren van de aanwezige gewone dwergvleermuis noodzakelijk. Deze ontheffing wordt aangevraagd parallel aan de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan. De ontheffing is van belang voor de activiteiten om het project daadwerkelijk te kunnen realiseren, in dit geval in beginsel voor de sloop van de bestaande panden. Aangezien er geen aanwijzingen zijn dat de ontheffing niet kan worden verkregen, staat de aanvraag om ontheffing de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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 gevegd, 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

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. In het kader van soortenbescherming is voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk ten aanzien van het aantasten van vaste verblijfplaatsen en het verstoren van de aanwezige gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing wordt aangevraagd parallel aan de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan. De aanvraag om ontheffing staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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 het centrum van Waalwijk. In navolgende tabellen is de parkeerbehoefte bepaald voor zowel de huidige als toekomstige situatie. Voor de parkeernormen is per type woning gerekend met een worst-casekengetal.

Uit navolgende tabellen is af te lezen dat de parkeerbehoefte in de huidige situatie afgerond 38 parkeerplaatsen betreft. Voor zover het om de parkeerbehoefte van de huidige winkel gaat (36 parkeerplaatsen), wordt volledig gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de beoogde situatie zal de totale parkeerbehoefte afnemen tot afgerond 35 parkeerplaatsen, uitgaande van een programma met 200 m² aan detailhandel en 19 woningen.

Omdat ook andere functies zijn toegestaan, is worstcase gekeken welke functie de grootste parkeerbehoefte kent. Uitgaande van 200 m² aan horeca plus 19 woningen kent het plan in de beoogde situatie een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. Dit zou een toename van de parkeerbehoefte betekenen van ongeveer 7 parkeerplaatsen.

In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente Waalwijk is bepaald dat voor de parkeerbehoefte gebruik kan worden gemaakt van de parkeergelegenheid in de openbare ruimte, met in het bijzonder het parkeerterrein aan de Taxandriaweg.

PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Functie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Vrijstaande woning (nr. 239)	Koop vrijstaand	1	woningen	1,8	parkeerplaatsen per woning	1,8
Commerciële ruimte**	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum	1.272	m² bvo	2,8	parkeerplaatsen per 100 m² bvo	35,6
Totaal***						37,4
* Functie o.b.v. Bijlage 2 (Parkeernormen) bij Nota Parkeernormen Waalwijk 2015						
** Detailhandel in het stadscentrum (oppervlakte conform BAG-viewer)						
*** Oorspronkelijk was ook nog een scoutinggebouw op het perceel aanwezig, waardoor het totaal nog hoger zou uitvallen.						

BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Functie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
<i>Woningen</i>						
Maisonnette	Koop, etage duur	5	woningen	1,6	parkeerplaatsen per woning	8,0
Appartementen:	-	14	woningen	-	-	-
- 60% huur	Huur, etage, vrije sector	9	woningen	1,4	parkeerplaatsen per woning	12,6
- 40% koop	Koop, etage, duur	5	woningen	1,6	parkeerplaatsen per woning	8,0
<i>Commerciële ruimte</i>						
Detailhandel	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum	200	m² bvo	2,8	parkeerplaatsen per 100 m² bvo	5,6
Horeca	Restaurant / eetcafé	200	m² bvo	8,0	parkeerplaatsen per 100 m² bvo	16,0
Totale parkeerbehoefte bij programma woningen plus 200 m² binnenstandsfunctie (detailhandel)						34,2
Totale parkeerbehoefte worstcase bij programma woningen plus 200 m² horeca						44,6
* Functie o.b.v. Bijlage 2 (Parkeernormen) bij Nota Parkeernormen Waalwijk 2015						

De dichtstbijzijnde bruikbare toegang tot het parkeerterrein aan de Taxandriaweg is gelegen op ongeveer 150 tot 180 meter van de toegang van de nieuwe woningen en commerciële ruimte. Volgens de tabel uit paragraaf 4.7.1 van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 bedraagt de maximaal acceptabele loopafstand voor de functies werken, winkelen (zowel voor dagelijkse als voor niet-dagelijkse boodschappen) en ontspanning (waaronder ook wordt verstaan horecafuncties) in het centrumgebied 600 meter. Voor wonen is 250 meter een acceptabele loopafstand. Voor alle functies wordt dus aan de maximaal acceptabele loopafstand voldaan, waardoor gebruik kan worden gemaakt van het parkeerterrein aan de Taxandriaweg.

Het parkeerterrein heeft voldoende capaciteit om in de hierboven bepaalde parkeerbehoefte te voorzien. Er worden dan ook geen problemen verwacht voor wat betreft de parkeerdruk.

Verkeer

Uit informatie van CBS Statline (Wijken en buurten 2021) blijkt dat Waalwijk in totaal 48.815 inwoners heeft en dat de buurt waarin het plangebied ligt ('Centrum') aan te merken is als 'sterk stedelijk' (2.198 adressen per km²). Dit is bepalend voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het project. De hierna genoemde kengetallen voor verkeersgeneratie zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381.

In de huidige situatie is er sprake van één grondgebonden koopwoning aan de Grotestraat 239 en 1.272 m² bruto vloeroppervlak detailhandel aan de Grotestraat 243. De verkeersgeneratie van een dergelijke woning in het centrum van een 'sterk stedelijk gebied' bedraagt maximaal 7,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). Voor de winkel (waar eveneens horeca en commerciële dienstverlening is toegestaan) wordt uitgegaan van de kencijfers voor 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners'. De verkeersgeneratie bedraagt maximaal 30,8 mvt/etm per 100 m² bvo. De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt zodoende maximaal $((1 \cdot 7,2) + (1272/100 \cdot 30,8)) = 399,0$ mvt/etm.

In de beoogde situatie is sprake van 19 appartementen en 200 m² bvo aan commerciële functies. De toegestane typen commerciële functies verschillen niet van wat voorheen mogelijk was. Bij de appartementen is sprake van 10 koopappartementen en 9 huurappartementen. Worst-case wordt gerekend met respectievelijk 'koop, appartement, duur' en 'huur, appartement, duur'. De verkeersgeneratie bij 'koop, appartement, duur' is maximaal 6,2 mvt/etm per woning. Die voor 'huur, appartement, duur' bedraagt maximaal 4,5 mvt/etm per woning. Zodoende bedraagt de totale verkeersgeneratie in de beoogde situatie maximaal $((10 \cdot 6,2) + (9 \cdot 4,5) + (200/100 \cdot 30,8)) = 164,1$ mvt/etm maximaal.

Per saldo zal de verkeersgeneratie vanwege voorgenomen ontwikkeling afnemen (234,9 mvt/etm).

De verkeersgeneratie heeft in dit geval betrekking op enerzijds laden en lossen door leveranciers en anderzijds op bezoekers en bewoners. Aangezien de commerciële ruimte flink verkleind wordt, zal laden en lossen gaan afnemen. Verkeersgeneratie vanwege parkeren door bezoekers en bewoners wordt opgevangen binnen de reeds bestaande parkeergelegenheid in de omgeving, met name ter plaatse van het parkeerterrein aan de Taxandriaweg. Logischerwijs zal de toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook daar gaan plaatsvinden. De Taxandriaweg en ontsluiting van die weg hebben voldoende capaciteit en profiel om de toename aan verkeersbewegingen te verwerken.

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 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het plan.

4.6. Bezonnig

Omdat de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied hoger is dan de bestaande bebouwing, kan toename van schaduw ontstaan. Voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing werkt gemeente Waalwijk met de TNO-richtlijnen. Dit beleid stelt dat er sprake moet zijn van minimaal 2 uur zon op de vensterbank per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit die studie blijkt dat het plan geen nadelige schaduweffecten heeft voor omliggende percelen of de woningen in het plan zelf. Het plan zorgt dan ook niet voor overschrijding van de TNO-eis aangaande bezonnig van woningen in het plan zelf of in de omgeving.

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 aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit de onderzoeken besproken.

[Verkennd bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Grotestraat 239, Waalwijk](#)
Binnen het onderzoeksgebied zijn verhoogde gehalten aan lood, koper, kwik, zink en PAK. Voor de bovengrond geldt dat de licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen waarschijnlijk zijn te relateren aan de diffuse binnenstedelijke bodemverontreiniging welke verwacht kan worden op basis van de bodemkwaliteitskaart (zone wonen voor 1900 – kern Waalwijk, bovengrond klasse industrie met 95-percentielwaarde > I voor enkele zware metalen). Gezien bovenstaande en dat de interventiewaarde op de locatie niet wordt overschreden, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld.

Afhankelijk van het toekomstig bodemgebruik kunnen de aangetoonde matig verhoogde gehalten aan lood kunnen mogelijk wel een belemmering vormen voor dit gebruik. Een loodconcentratie van 370 mg/kg levert bij het gebruik Wonen met tuin, weinig tot geen risico op gezondheidsschade. Voor andere gevoelige gebruiksvormen zoals kinderspeelplaatsen en moestuinen zijn de richtwaarden respectievelijk 260 en 390 mg/kg. De tijdens het huidige onderzoek gemeten gehalten aan lood variëren van 330 tot 460 mg/kg.

Tijdens de het bodemonderzoek is op één plek asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen op de bodem. Het asbesthoudende materiaal betreft cement, golfplaat en bestaat uit hechtgebonden chrysotiel (10-15 %) en crocidoliet (5-10 %). Het totale gewogen gehalte aan asbest komt uit op 55 mg/kg d.s. Dat is groter dan 0,5 x interventiewaarde voor asbest, waardoor er noodzaak is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN 5707. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en hieronder beschreven.

[Nader onderzoek naar asbest in de bodem Grotestraat 239 te Waalwijk](#)

Uit de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek naar asbest in de bodem blijkt dat er geen asbest is aangetoond in een gehalte hoger dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

(gewogen). Zodoende kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verkenkend bodemonderzoek Grotestraat 243, Waalwijk

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood en/of kwik. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten met kwik en minerale olie gemeten. Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit is zowel de boven- als ondergrond beoordeeld als klasse industrie. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan arseen en molybdeen aangetoond.

Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Op basis van verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is in de zandige bovengrond zowel visueel (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest aangetoond. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering

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.

De Taxandriaweg en Altenaweg hebben een maximumsnelheidsregime van 50 km/uur en hebben daarmee een wettelijke geluidzone van 200 meter. Ook ligt het plangebied binnen de geluidzone van de A59 (400 meter). Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook enkele nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. De

onderzoekresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de A59 een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB optreedt. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt tot 5 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt enkel voor de noordgevel van het achterste pand op de 3e bouwlaag overschreden. Ingevolge de Wet geluidhinder dient en zal deze gevel in de toekomst doof worden uitgevoerd.

Wegens de A59 is, voor de overige gevels waar een overschrijding op plaatsvindt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht, ofwel stuiten de maatregelen op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Gelet op het voorgaande heeft initiatiefnemer 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 volgens het facetbestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven deels binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Haven. Volgens dit facetbestemmingsplan mogen binnen de geluidzone uitsluitend geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden opgericht waarvoor een hogere waarde als bedoeld in artikel 45 van de Wet Geluidhinder is vastgesteld.

Omdat voorliggend bestemmingsplan woningen mogelijk maakt binnen die geluidzone, is akoestisch onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd om de hogere waarden te kunnen bepalen. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is om vanwege het gezonde industrieterrein Haven een hogere waarde aan te vragen. Dit zal dan ook gebeuren, parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Vanwege eisen aan nieuwbouw vanuit het Bouwbesluit wordt een binnenniveau van 35 dB(A) voor Industrielawaai behaald en is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet nodig.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en Industrielawaai vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel moet een hogere waarde vanwege Industrielawaai 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. Echter maakt het plan niet alleen woningen, maar ook commerciële functies mogelijk. Met behulp van de NIBM-tool kan worden aangetoond dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarbij zijn, om uit te gaan van een 'worstcasescenario', de volgende invoergegevens gebruikt:

- Jaar van planrealisatie: 2022

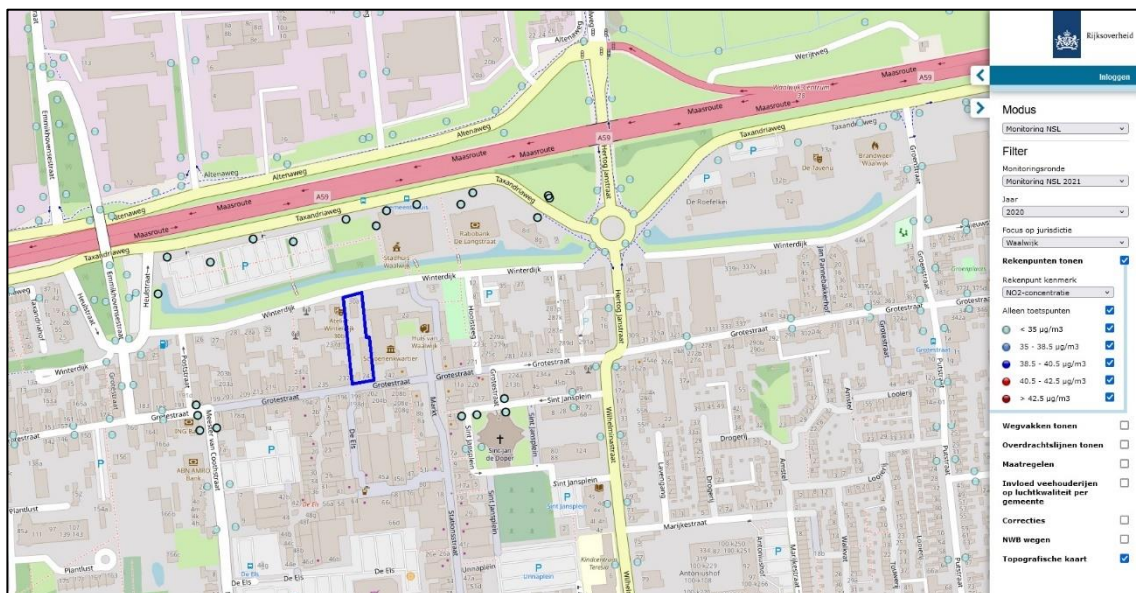
- Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde): 234,9 mvt/etmaal (dit zijn de additionele motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige motorvoertuigbewegingen) (zie paragraaf 4.4).
- Aandeel vrachtverkeer: 25 % (logischerwijs ligt dit percentage in werkelijkheid veel lager)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	234,9
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,53
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Bovenstaande afbeelding bevat de uitkomst van de NIBM-tool. De grens waaronder een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is 1,2 µg/m³. Uit de tabel blijkt dat zowel voor stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de NSL Monitoringstool. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze monitoringstool weergegeven.



Uitsnede van de NSL Monitoringstool. Het plangebied is blauw omlijnd. De blauwe bolletjes geven rekenpunten weer. De zwart omcirkelde rekenpunten zijn voor dit plan beoordeeld. (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt		Stoffen ▶	NO2-concentratie in µg/m³		PM10-concentratie in µg/m³		PM10-overschrijdingsdagen		PM2,5-concentratie in µg/m³	
ID	Straat ▼	Rekenjaar ▶	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
15468732	Grotestraat	Rekenjaar ▶	16,7	12,7	16,5	14,6	6,0	6,0	9,2	7,7
15469952	Meester van Coothstraat		16,4	12,5	16,4	14,6	6,0	6,0	9,1	7,7
15470831	Taxandriaweg		18,8	13,8	16,7	14,9	6,0	6,0	9,2	7,8
15471621	Taxandriaweg		18,9	13,9	16,7	14,9	6,0	6,0	9,3	7,8
15471657	Meester van Coothstraat		15,8	12,1	16,3	14,5	6,0	6,0	9,1	7,7
15472300	Grotestraat		16,4	12,6	16,4	14,6	6,0	6,0	9,1	7,7
15473428	Heulstraat		16,2	12,2	16,3	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7
15632732	Rijkswaterstaat (A59)		17,1	12,8	16,4	14,6	6,0	6,0	9,1	7,7
15468920	Sint Jansplein		15,4	11,8	16,3	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7
15470186	Taxandriaweg		19,1	14,0	16,8	14,9	6,0	6,0	9,3	7,8
15470472	Taxandriaweg		18,8	13,8	16,7	14,9	6,0	6,0	9,2	7,8
15470813	Taxandriaweg		18,8	13,8	16,7	14,9	6,0	6,0	9,2	7,8
15470883	Taxandriaweg		19,1	14,0	16,8	14,9	6,0	6,0	9,3	7,8
15470997	Sint Jansplein		15,3	11,8	16,3	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7
15471160	Taxandriaweg		18,7	13,7	16,9	15,0	6,0	6,0	9,3	7,8
15471295	Sint Jansplein		15,7	12,0	16,3	14,5	6,0	6,0	9,1	7,7
15472404	Sint Jansplein	15,6	11,9	16,3	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7	
15632733	Rijkswaterstaat (A59)	17,2	12,9	16,5	14,6	6,0	6,0	9,2	7,7	
15632734	Rijkswaterstaat (A59)	17,1	12,8	16,4	14,6	6,0	6,0	9,1	7,7	
15632735	Rijkswaterstaat (A59)	17,5	13,0	16,5	14,7	6,0	6,0	9,2	7,8	

In bovenstaande tabel is de luchtkwaliteit voor wat betreft, stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) inzichtelijk gemaakt. De concentraties blijven ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³). Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde (35 dagen per jaar). Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het project dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

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 maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden vermindert. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt vermindert naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt vermindert naar 0 meter.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd door Econsultancy. Deze quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan komt naar voren dat nader akoestisch onderzoek nodig is vanwege de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein 'Haven'. Uit de quickscan komt verder naar voren dat overige bestemmingen en functies rondom het plan niet voor een belemmering zullen zorgen.

Voor het nader akoestisch onderzoek naar het gezoneerde industrieterrein 'Haven' wordt verwezen naar paragraaf 5.2. Daaruit blijkt dat vanwege het gezoneerde industrieterrein Haven dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Vanwege eisen aan nieuwbouw vanuit het Bouwbesluit wordt een binnenniveau van 35 dB(A) voor industrielawaai behaald en is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet nodig.

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.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

Type	Risicobron	Binnen plaatsgebonden risico-contour?	Binnen invloedsgebied groepsrisico?
Transportroute	A59	Nee (ook niet binnen plasbrandaandachtsgebied)	Ja
Buisleiding	Hogedruk aardgasleiding (<i>direct ten noorden van A59</i>)	Nee	Nee
	Hogedruk aardgasleiding (<i>Sint Jansplein-Wilhelminastraat</i>)	Nee	Nee
Inrichtingen	Gadrukregel- en meetstation (<i>Sint Jansplein</i>)	Nee	Nee
	Bezineservicestation met LPG (<i>Winterdijk</i>)	Nee	Nee
	Northern Petroleum (<i>bedrijventerrein Haven</i>)	Nee	Nee
	Regionaal overslagcentrum (<i>bedrijventerrein Haven</i>)	Nee	Ja
	Stahl Europe (<i>bedrijventerrein Haven</i>)	Nee	Ja
	DSM NeoResins (<i>bedrijventerrein Haven</i>)	Nee	Ja

Verantwoording groepsrisico

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een aantal Bevi-inrichtingen en Rijksweg A59. Vanwege de ligging nabij de rijksweg A59 dient er een kwantitatieve risicoanalyse en een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Dit is gebeurd door middel van bijgevoegd onderzoek externe veiligheid. Het onderzoek heeft als doel het bepalen van het groepsrisico in relatie tot de oriëntatiewaarde uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet en Regeling Basisnet. Uit de berekeningen volgt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Advies Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan is het plan, met in het bijzonder bijgevoegd onderzoek externe veiligheid, voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Deze heeft geadviseerd dat gezien de hoogte van het groepsrisico kan worden volstaan met de

Standaard verantwoording van het groepsrisico van de gemeente Waalwijk. Deze verantwoording is dan ook als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 betrekken 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 woningbouw (19 woningen) op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied). Gelet op de aard en omvang van het project is deze niet aan te merken als zijnde 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. Bovendien is het plangebied niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden en het milieu. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht en er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Desondanks is voor dit plan een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

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. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering 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 zekergestellt 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.

Op donderdag 22 juli 2021 heeft de initiatiefnemer van het onderhavige nieuwbouwproject de omgevingsdialoog gehouden. Ongeveer 35 buurtbewoners en pandeigenaren zijn met een informatiebrief uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst. Veertien deelnemers hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De ontwikkeling heeft met een presentatie uitleg gegeven over het plangebied, het nieuwbouwproject en de bestemmingsplanprocedure. Van de omgevingsdialoog is door de ontwikkelaar een verslag gemaakt. Op een aantal punten heeft de omgevingsdialoog geleid tot aanpassing van het ontwerp van de nieuwbouw dan wel voorliggend bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.2.2. Inspraakprocedure

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 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. Slechts één persoon heeft hiervan gebruik gemaakt. Diens reactie en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Inspraak die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De reactie heeft niet geleid tot wijziging van het plan.

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 9 mei 2022 is van waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies ontvangen. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Van provincie Noord-Brabant is een ontvangstbevestiging ontvangen, waarin staat de provincie alleen reageert als de gemeente daar specifiek om heeft gevraagd of als blijkt dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de provinciale belangen. Provincie Noord-Brabant heeft nadien niet meer op het plan gereageerd.

6.2.3. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, 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.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Wel is gebleken dat enkele ambtshalve wijzigingen nodig zijn. Vanwege de recente uitspraak met betrekking tot stikstof is de zogenaamde bouwvrijstelling komen te vervallen. De bij het ontwerp bijgevoegde stikstofberekening ging nog uit van die bouwvrijstelling, net als de motivering in de toelichting (paragraaf 4.3.1). Daarom is een nieuwe berekening gemaakt met de meest recente versie van de rekenmodule AERIUS-Calculator, waarbij naast de gebruiksfase ook de bouwphase is berekend. Daaruit is gebleken dat de conclusie dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden kleiner dan

of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar, niet is veranderd. Wel is het nodig om een alinea met betrekking tot de bouwvrijstelling uit paragraaf 4.3.1 te schrappen. Daarnaast wordt het huidige stikstofrapport (versie D2), die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen, vervangen door het nieuwe stikstofrapport (versie D3).

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Waalwijk, Grotestraat 239-243' 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, Grotestraat 239-243'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0867.bpWWgrotestraat243-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'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Centrum -2

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken opgericht ten dienste van centrumdoeleinden. Daaronder worden in ieder geval verstaan de functies wonen, detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening. Het maximumaantal woningen dat is toegestaan, is op

de verbeelding aangegeven. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijv. erfafscheiding). Onder de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Voor het gebruiken van een woning voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten of kamerbewoning is het onder voorwaarden mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

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 – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de doorsteek tussen de Winterdijk (gemeentekantoor en parkeerplaats Taxandriaweg) en de Grotestraat (centrum Waalwijk en Raadhuisplein). In beginsel is deze bestemming bedoeld voor verkeersdoeleinden, maar er zijn bijvoorbeeld ook groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bouwwerken zijn slechts beperkt toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Deze dubbelbestemming bedekt enkelbestemmingen en zorgt ervoor dat specifieke waarden worden beschermd. In dit geval is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is van toepassing op het plangebied. In de archeologische dubbelbestemming is geregeld bij welke bodemingrepen er vooraf onderzoek moet worden verricht naar mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In dit geval zijn ingrepen onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en waar de verstoring dieper gaat dan 30 cm beneden maaiveld.

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.

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. Watertoets Grotestraat 239 – 243 te Waalwijk, Econsultancy;
- Bijlage 2. Doorlatendheidsonderzoek Grotestraat 239 – 243 te Waalwijk, Econsultancy;
- Bijlage 3. Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 4. Nader ecologisch onderzoek, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 5. Onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy;
- Bijlage 6. Bezonningsstudie, Architectenbureau Van Reeve;
- Bijlage 7. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Grotestraat 239, Agel Adviseurs;
- Bijlage 8. Nader onderzoek naar asbest in de bodem Grotestraat 239, Agel Adviseurs;
- Bijlage 9. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Grotestraat 243, Agel Adviseurs;
- Bijlage 10. Onderzoek wegverkeerslawaaï Grotestraat 239 en 243 te Waalwijk, Econsultancy;
- Bijlage 11. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Econsultancy;
- Bijlage 12. Quickscan bedrijven en milieuzonering, Econsultancy;
- Bijlage 13. Onderzoek externe veiligheid, Econsultancy;
- Bijlage 14. Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant OF Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden-en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
- Bijlage 15. Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Plan ROS;
- Bijlage 16. Verslaglegging omgevingsdialoog, &Ponjé;
- Bijlage 17. Nota van inspraak, gemeente Waalwijk;
- Bijlage 18. Vooroverlegreactie, waterschap Brabantse Delta.