

Bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'

Toelichting

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld

21 september 2023

NL.IMRO.0867.bpWWmrvancoothstr6-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	12
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	20
3.3.	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	33
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.2.	Water.....	36
4.3.	Flora en fauna.....	37
4.4.	Verkeer en parkeren	39
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	41
4.6.	Bezonning.....	41
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	43
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	43
5.2.	Geluid	45
5.3.	Luchtkwaliteit	46
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	49
5.5.	Externe veiligheid	56
5.6.	Milieueffectrapportage	59

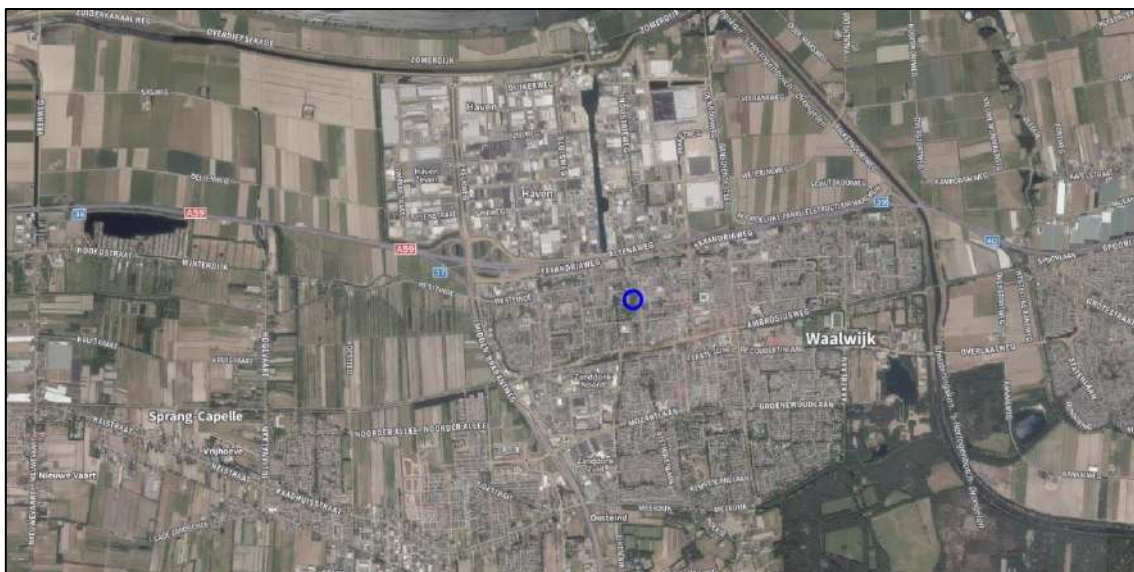
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	61
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	61
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	65
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	65
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	65
7.3.	Toelichting op de regels	65
Bijlagen		69

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Mr. van Coothstraat in Waalwijk ligt tussen huisnummer 6 en 8 een terrein met diverse opstallen en beplanting. Initiatiefnemer wil dit terrein herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met drie woongebouwen waarin appartementen zijn voorzien en parkeervoorzieningen in de kelder. Het gebied moet ruimte gaan bieden aan in totaal 28 appartementen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Gemengd gebied" (vastgesteld d.d. 07 juni 2018, onherroepelijk d.d. 24 februari 2021). 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. Dit plan met de titel "Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6" 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 Mr. van Coothstraat (oosten), de Grotestraat (noorden) en het wandelpark aan de Burgemeester Moonenlaan (zuiden). Ten westen van het plangebied liggen een begraafplaats en jeu-de-boulesbanen, beiden deel van het wandelpark.

In het bijzonder gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalwijk, sectie D, nummers 4222). De kadastrale grootte bedraagt 6.327 m².



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

1.3. Geldende bestemmingsplannen

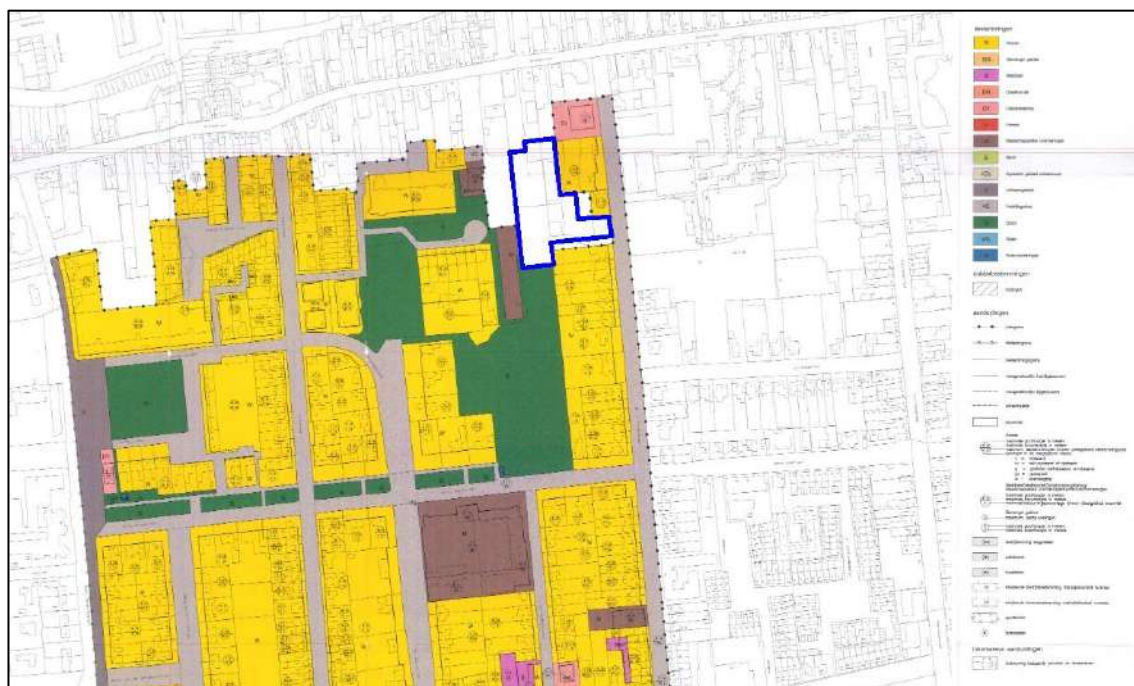
Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Gemengd gebied” dat op 07 juni 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Gemengd’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ voor de locatie en bevat een deel van het plangebied de functieaanduidingen ‘Bedrijf’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – aanvullende bedrijfsactiviteit’. Verder zijn binnen het plangebied de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ en gebiedsaanduiding ‘overige zone – stedelijk lint’ aan de orde.

Op een klein deel van het plangebied is de beheersverordening “Woonwijken (incl. kamerbewoning)” (vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 4 juli 2019) van toepassing. Het gaat om een hoekje in het zuiden van het plangebied, dat volgens de beheersverordening deel uitmaakt van deelgebied 4.2 en waar de woonbestemming beheerd moet worden.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat dat bestemmingsplan toevoeging van nieuwe woningen op die locatie niet toestaat. Bovendien past het bouwplan niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit plan met de titel "Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.



Uitsnede bestemmingsplan (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Uitsnede beheersverordening (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4. Leeswijzer

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

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig 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. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

Het projectgebied heeft betrekking op een besloten perceel dat bereikbaar is vanaf de Mr. van Coothstraat (tussen huisnummer 6 en 8). Aan de oostkant grenst het perceel aan de achterzijde van het achterterrein met bergingen van het vierlaagse woongebouw De Elspoort (Mr. van Coothstraat 2A t/m 4P) en de achtertuinten van de grondgebonden woningen Mr. van Coothstraat 6, 8 en 10. Het plangebied grenst aan de zuidzijde over een breedte van ongeveer 30 meter aan het Wandelpark. Aan de westzijde grenst het plangebied over een lengte van ongeveer 40 meter aan de Protestantse begraafplaats en over een lengte van ongeveer 70 meter aan een aantal jeu-de-boulesbanen. Aan de noordzijde grenst het plangebied over een breedte van ongeveer 45 meter aan de achterterreinen van de panden Grotestraat 160 tot en met 166A.

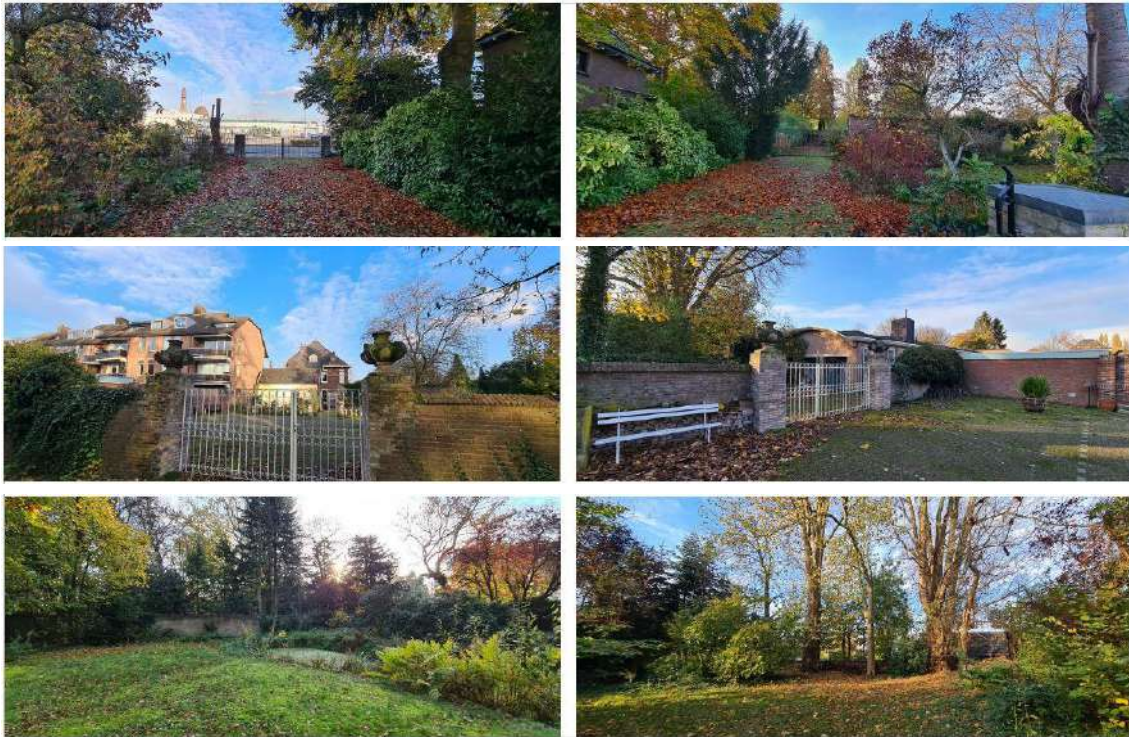
Het plangebied is onlangs kadastraal samengesteld uit een aantal kleinere percelen, waaronder een voormalig bedrijfsperceel met bedrijfsopstallen en delen van de tuinen van Mr. van Coothstraat 6 (bestaande uit tuin en erfverharding) en Mr. van Coothstraat 8 (tuin met waterpartij). De initiatiefnemer heeft deze gronden aangekocht om in te zetten voor de bouw van 28 appartementen in drie hoofdmassa's. De bestaande opstallen binnen het plangebied zullen dan ook worden gesloopt. In onderstaande afbeelding is de voormalige kadastrale situatie weergegeven. In paragraaf 1.2 is een afbeelding met de huidige kadastrale situatie weergegeven. Beide afbeeldingen in samenhang met elkaar bezien geven een goed beeld van de kadastrale totstandkoming en huidige toestand van het plangebied.



Luchtfoto met voormalige kadastrale situatie. Het plangebied is met de rode stippellijn aangeduid.

Bron: Architectenbureau Van Reeve

Hieronder staan een aantal foto's van het plangebied in de huidige situatie.



2.2. Projectprofiel

2.2.1. Beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden in totaal 28 koopappartementen gerealiseerd die verdeeld worden over drie gebouwen. De inrit naar het woongebied ligt in de nieuwe situatie tussen de adressen Mr van Coothstraat 6 en 8 in. Het plangebied is kwalitatief hoogwaardig te noemen. Het ligt in het centrum van Waalwijk, ietwat verscholen achter bestaande bebouwing, heeft een groot oppervlak en grenst aan het Wandelpark van Waalwijk.

Woonconcept

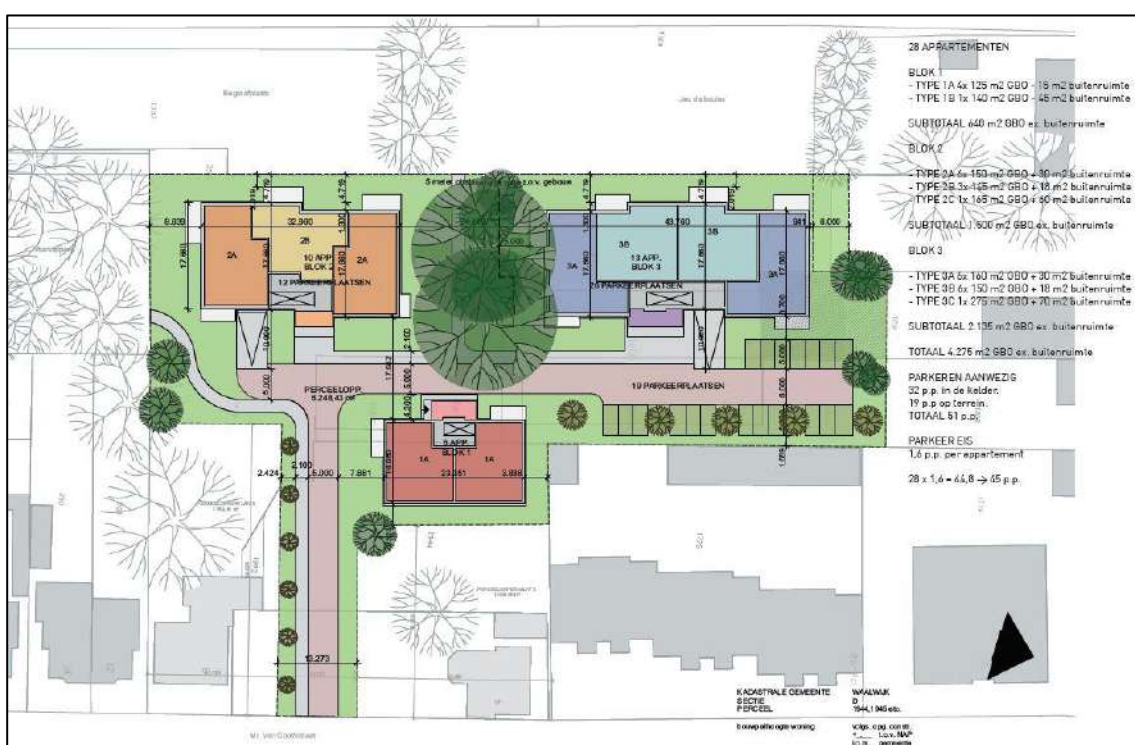
Een bijzondere plek verdient een bijzondere woonambitie. De koopappartementen krijgen bijvoorbeeld drie slaapkamers of meer. De woonkamer en leefkeuken zijn ook ruim opgezet. Daar hoort natuurlijk ook een royaal balkon bij. De toekomstige bewoners beschikken over een gezamenlijke wellness- en fitnessruimte die gerealiseerd wordt in één van de gebouwen. Met dit woonconcept wordt aangesloten op de woonwensen van meerdere doelgroepen: de 50-plusser maar ook op de (kleine) gezinnen.

Flora en fauna

De flora en fauna in het plangebied zijn zeer belangrijke speerpunten voor het project. In samenwerking met experts is gezocht naar een optimale inpassing van de gebouwen in het groenrijke gebied. Er is kritisch gekeken naar een goede synergie van de flora met de fauna in het gebied. Deze moeten wel bij elkaar passen.

Een voorbeeld van de optimale inpassing zijn de drie losse woongebouwen in plaats van één gebouw. De gebouwen worden op deze manier omringd door bestaande- en nieuwe bomen, struiken en ander groen. Een ander resultaat van de optimale inpassing zijn realisatie van parkeerkelders onder gebouwen. Minder parkeerplekken in het plangebied geeft meer ruimte voor groen.

De ruimte tussen de gebouwen wordt benut om een verbinding met het Wandelpark te realiseren en daarmee het gebruik van het Wandelpark te vergroten. Met een dergelijke verbinding kan tevens de woonwijk aan de westzijde van het plangebied met het centrum van Waalwijk worden verbonden.



Schetsontwerp Wandelparkhof Waalwijk. Bron: Architectenbureau Van Reeve

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers is bepaald aan de hand van de parkeernormen van gemeente Waalwijk. Dit project is zelfvoorzienend omdat alle parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt kunnen worden. Zoals aangegeven worden er parkeerkelders onder gebouwen gerealiseerd waar bewoners hun auto's kunnen parkeren. De intentie is om de parkeerkelders groter te maken om daarmee zoveel mogelijk parkeerplaatsen voor bezoekers onder de gebouwen te realiseren. Dit geeft meer ruimte voor groen.

2.2.2. Relatie met omliggende percelen

Schaduwwerking en privacy

Om de schaduwwerking van het bouwplan ten aanzien van omliggende panden in beeld te brengen is een schaduwstudie uitgevoerd. Bij het ontbreken van wettelijke normen is getoetst

aan de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen. Uit de studie kan worden geconcludeerd dat ruimschoots aan deze richtlijnen wordt voldaan. In paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt dieper op de schaduwstudie ingegaan. De studie zelf is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ook voor wat betreft privacy moet worden opgemerkt dat hiervoor geen wettelijke normen bestaan, behalve de norm uit het Burgerlijk Wetboek dat dat binnen 2 meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen. Naar aanleiding van de inspraakreacties tijdens de voorontwerpfase zijn de bouwvlakken op de verbeelding dusdanig gepositioneerd dat hieraan wordt voldaan.

Bovendien moet worden opgemerkt dat er sprake is van een ontwikkeling in/direct tegen het centrum van Waalwijk, gelegen in stedelijk gebied. In een dergelijke stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het in het plan voorziene bouwvlak en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy van omwonenden en anderen ten gevolge van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is enige inkijk inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De inkijk is in dit geval niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy ten gevolge van het bouwplan.

De bouwhoogte van de met het plan toegestane bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Het geldende bestemmingsplan laat de volgende bouwhoogten toe bij bebouwing in de omgeving:

- het appartementencomplex van Plantlust mag maximaal 17 meter hoog zijn;
- appartementencomplex De Elspoort mag een hoogte hebben van maximaal 18 meter;
- de woning op perceel Mr. Van Coothstraat 6 mag een hoogte hebben van maximaal 13 meter;
- de woningen op percelen Mr. Van Coothstraat 8 t/m 18 mogen een hoogte hebben van 11 meter.

De twee hoogste woongebouwen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn op ruime afstand (meer dan 30 meter) van omliggende woningen gelegen. De tuinen van de woningen Mr. van Coothstraat 8 en 10 liggen op minimaal 15 meter van de woongebouwen en hier speelt aanwezige begroeiing bovendien een rol voor wat betreft het waarborgen van de privacy. Het laagste woongebouw (het dichtst tegen de bebouwing aan de Mr. van Coothstraat) staat minimaal 10 meter van omliggende bebouwing. Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de tuin van Mr. van Coothstraat 6 moet worden opgemerkt dat ook hier de aanwezige begroeiing een rol speelt in het waarborgen van de privacy.

Sfeerimpressies

Op de volgende pagina zijn een aantal sfeerimpressies weergegeven van de nieuwe situatie. Deze geven vooral de sfeer van het gebied weer en de bouwmassa's die in het plangebied zullen komen. Tegelijk met de bestemmingsplanprocedure wordt de exacte vormgeving van de woningen verder uitgewerkt gelet op esthetica, woongenot, bouwtechniek of wet- en

regelgeving. Het beeld gaat dus nog wijzigen en zal pas bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) definitief vaststaan.



Sfeerimpressies Wandelparkhof Waalwijk. Bron: Architectenbureau Van Reeve

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt 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.”*

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 28 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.

Behoefte

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” geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2020 t/m 2029) behoefte is aan 21.595 woningen voor de regio Midden-Brabant. In de regionale programmering is voorzien dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De bouw van ten hoogste 28 woningen past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

Tabel 3.1: cijfers woningbehoefte per gemeente, 2020-2030				
		2020	2030	groei totaal
Tilburg	SCG	100.420	114.385	13.965
Waalwijk	SCG	21.950	23.995	2.045
Oisterwijk	LG	11.620	12.415	795
Gilze en Rijen	SCG	11.300	12.490	1.190
Dongen	SCG	11.290	12.420	1.130
Loon op Zand	SCG	10.410	11.375	965
Goirle	SCG	10.365	11.300	935
Hilvarenbeek	LG	6.725	7.295	570
regio HvB		184.080	205.675	21.595

Tabel pagina 10 uit *Perspectief op Wonen*

In de periode 2020 tot en met 2029 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.122 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de toevoeging van 28 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

Het project voorziet in koopappartementen van 125 m² tot 275 m² gebruiksoppervlakte. Specifiek richt het project zich op 50+’ers. Het project is uniek vanwege de ligging in het centrum

van Waalwijk en direct aan het wandelpark, maar ook vanwege de gedeelde in pandige sport- en wellnessfaciliteiten waarvan de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken. Vanwege deze specifieke eigenschappen concurreert het project niet met andere actuele of recente projecten binnen Waalwijk.

Bovendien sluit het project aan bij enkele hoofdlijnen van de Woonvisie 2020 van gemeente Waalwijk. In de Woonvisie is benoemd dat men het aanbod aan middeldure en dure woningen wil vergroten, om zo de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Daarnaast is benoemd dat bij alle nieuwbouwontwikkelingen de mogelijkheid wordt bekeken om levensloopgeschikte woningen voor senioren te ontwikkelen. De realisatie van 28 koopappartementen in het hogere segment voor de doelgroep 50+ geeft invulling aan deze hoofdlijnen uit de Woonvisie. In paragraaf 3.3.3 wordt verder ingegaan op de Woonvisie.

Onlangs is door de Stec-groep onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningvoorraad voor hoge inkomens in de gemeente Waalwijk krap is. Daarmee is de toevoeging van appartementen in dit segment aannemelijk.

Nu het project invulling geeft aan enkele hoofdlijnen uit de Woonvisie, vanwege de bijzondere eigenschappen niet met andere projecten concurreert en uit het onderzoek van Stec-groep blijkt dat de woningvoorraad voor hoge inkomens in de gemeente Waalwijk krap is, kan worden gesteld dat er ook kwalitatief voldoende behoefte bestaat aan dit project en dat dit project niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand(seffecten) elders.

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 ligt op loopafstand van het centrum van Waalwijk met al haar voorzieningen. Het plan maakt gebruik van een bestaand bouwperceel, waarbij ook delen van omliggende percelen worden betrokken. De bestaande opstallen worden daarbij gesloopt en maken plaats voor de 28 woningen verdeeld over drie bouwvolumes. 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 hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (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. Verderop in dit hoofdstuk 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

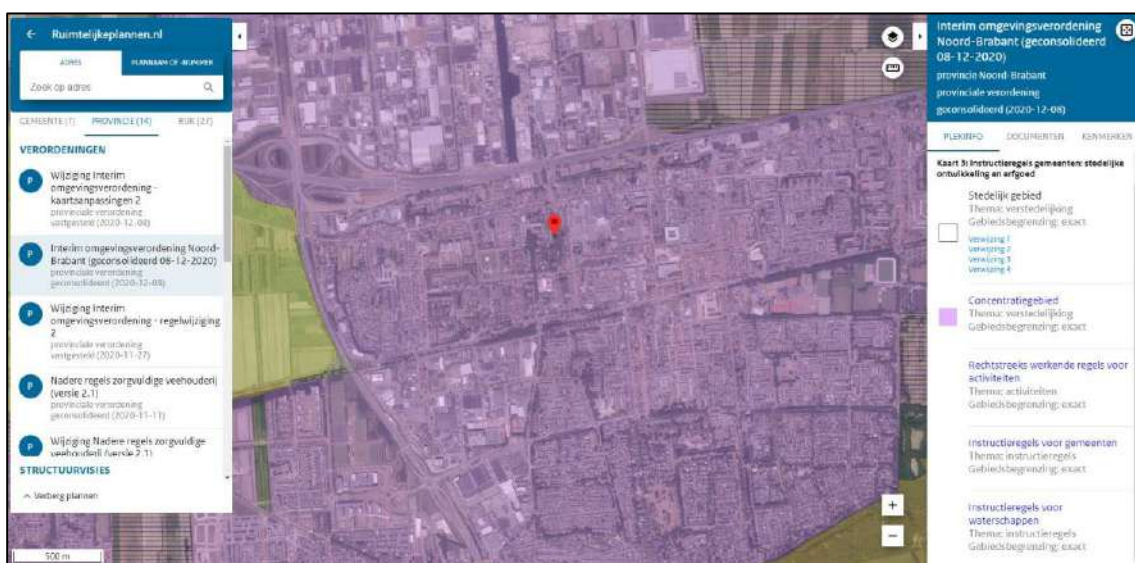
Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening (hierna: lov) vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- 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 volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, 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. In paragraaf 3.1.2 is dit al gemotiveerd.

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 een bestaand bouwperceel 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 toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende structuren in de omgeving (lintbebouwing Mr. van Coothstraat en wandelpark) en overige thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). 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 toevoeging van 28 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een bestaand bouwperceel 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 28 woningen te realiseren 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 tijdshalve 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 een groene wijk bijdraagt aan een beter gezondheid (meer bewegen en ontmoeting, minder stress). De ruime opzet van het plan met veel groen tussen de gebouwen en een verbinding met het wandelpark, leveren een positieve bijdrage aan het sociale aspect. Ook met de inpassende sport- en

wellnessfaciliteiten (zwembad, sauna en fitnessruimte) wordt de bewoners de mogelijkheid geboden elkaar te ontmoeten en te bewegen.

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

Deel C, uitvoeringsprogramma Structuurvisie Waalwijk

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

Voor dit plan zijn gemeente Waalwijk en initiatiefnemer een fondsbijdrage overeengekomen. Het verschuldigde bedrag is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op die manier voldoet het plan aan de verplichting uit Deel C van de Structuurvisie dat het bestemmingsplan in voldoende mate moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving.

3.3.2. Beleidsnotitie Gemengd Gebied

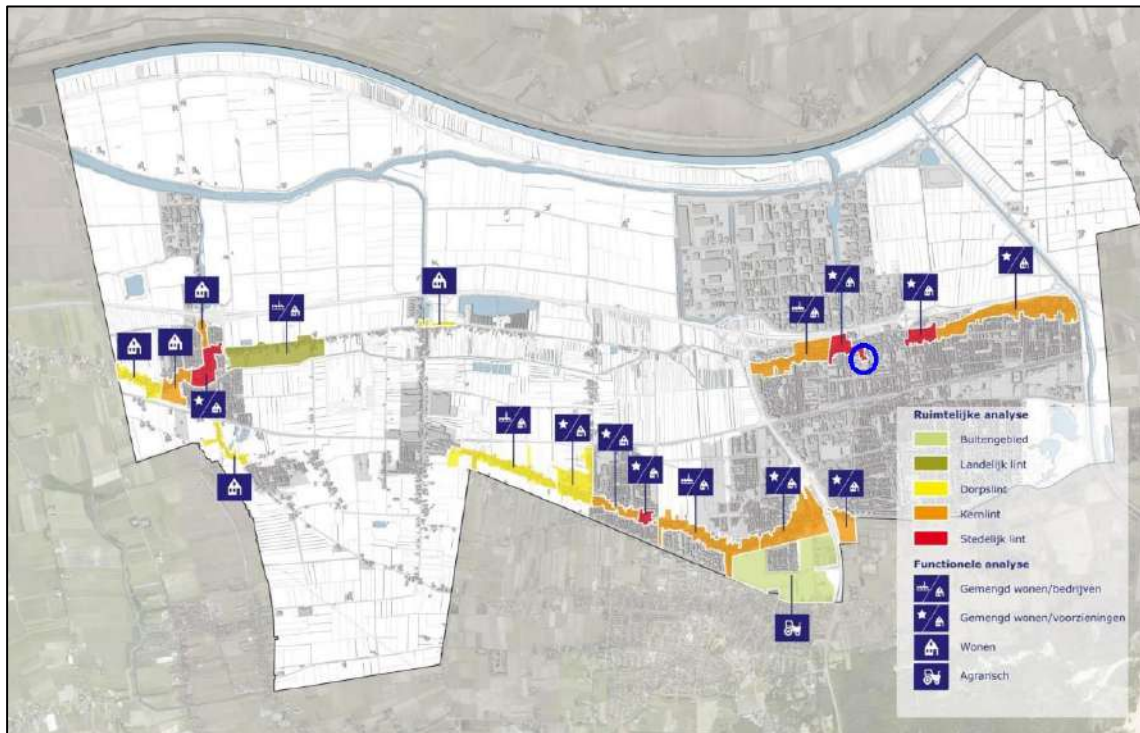
Het beleid voor de oude bebouwingslinten is verder uitgewerkt in de Beleidsnotitie Gemengd Gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een stedelijk lint.

In de beleidsnotities worden enkele algemene beleidskeuzes uiteengezet, maar worden ook keuzes voor specifieke onderwerpen beschreven. Voor dit plan is het onderwerp 'Inbreidingslocaties' van belang. Met een inbreidingslocatie wordt bedoeld het toevoegen van één of enkele woningen op plaatsen waar nog geen woning aanwezig is in bestaand stedelijk gebied. Dit kan ook het geval zijn op plaatsen waar sloop van bedrijfsbebouwing plaats vindt of gaat vinden. De grotere nieuwe ontwikkelingen blijven buiten beschouwing.

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is het toevoegen van woningen mogelijk mits vraaggericht, volgens de duurzaamheidsladder en binnen de aangegeven thematisering. Voor Gemengd Gebied betekent dat het karakter en de herkenbaarheid van het lint behouden moet worden. Bovendien moeten plekken met een landschappelijke en cultuurhistorische waarde tegen inbreiding beschermd worden wanneer dit afbreuk zou doen aan die waarden.

In dit geval is duidelijk sprake van een inbreidingslocatie, waar diverse (delen van) privé-tuinen van omliggende woningen worden samengevoegd en bestaande opstallen worden gesaneerd om plaats te maken voor nieuwe woningen. De toegang tot het plangebied is gelegen aan de Mr. van Coothstraat, waar als het ware sprake is van een gat in de bebouwingswand met

particulier groen (tuinen). Aan de Mr. van Cootstraat komen meerdere monumenten voor, waaronder de aangrenzende panden Mr. van Coothstraat 6 en 8. In het ontwerp is ervoor gekozen de nieuwe bouwmassa's niet aan het lint te plaatsen. Op die manier blijft het gat in de bebouwingswand behouden, met ruimte voor een groene aankleding van de perceelssontsluiting. Bovendien krijgen de bouwmassa's een eigentijds karakter en door ze achter op het terrein te plaatsen doen ze geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden/straatwand. Zodoende blijft het lint herkenbaar.



Kaart typering deelgebieden Gemengd gebied (plangebied blauw omcirkeld)

3.3.3. 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 woonwagengedwongen.

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

SRBT Woondeal

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

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

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is er afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. De kwalitatieve opgaven in de regio werken we de komende periode verder uit, onder andere in de woonzorgvisies die in Hart van Brabant en de regio Breda opgesteld worden.

De Woondeal is niet van toepassing op plannen die reeds voor 9 maart 2023 in procedure zijn gebracht.

Beoordeling plan

Zoals in paragraaf 3.1.2 en 3.2.4 al is aangegeven bestaat er in lokaal en regionaal verband voldoende behoefte aan de 28 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt.

Het project voorziet in koopappartementen van 125 m² tot 275 m² gebruiksoppervlakte. Specifiek richt het project zich op 50+’ers. Het project is bijzonder vanwege de ligging in het centrum van Waalwijk en direct aan het wandelpark, maar ook vanwege de gedeelde inpandige sport- en wellnessfaciliteiten waarvan de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken. Vanwege deze specifieke eigenschappen concurreert het project niet met andere actuele of recente projecten binnen Waalwijk.

Het project sluit aan bij enkele hoofdlijnen van de invulling van de woonvisie voor het thema “betaalbaarheid”. In de Woonvisie is benoemd dat men het aanbod aan middeldure en dure woningen wil vergroten, om zo de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Dit bevordert de kansen voor onder andere starters op de woningmarkt. Daarnaast is benoemd dat bij alle nieuwbouwontwikkelingen de mogelijkheid wordt bekeken om levensloopgeschikte woningen voor senioren te ontwikkelen. Ook is benoemd dat initiatieven waarbij een woonproduct wordt

aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is op de Waalwijkse woningmarkt, maar waar wel aantoonbaar vraag naar is, de voorkeur krijgen. Innovatieve en creatieve woonvormen die passen bij de behoeften van starters, mensen met middeninkomens, senioren en/of spoedzoekers worden gestimuleerd. De realisatie van 28 koopappartementen in het hogere segment voor de doelgroep 50+, dichtbij het centrum en het wandelpark en met gemeenschappelijke sport- en wellnessfaciliteiten voor eigen gebruik, geeft invulling aan deze hoofdlijnen uit de Woonvisie.

Het stimuleren van kansrijke en kwalitatieve pilot met nieuwe woonvormen op het gebied van wonen en zorg en het ontwikkelen van meer levensloopgeschikte woningen voor senioren behoren ook tot de hoofdlijnen van beleid vanuit het thema 'Wonen en zorg'. Zodoende wordt ook aan dit thema een bijdrage geleverd. Bovendien voldoet het project aan de ambitie dat woningbouwplannen een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich moeten meebrengen. Het project biedt kansen voor een nieuwe route naar het wandelpark vanuit het centrum. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden het aspect toegankelijkheid.

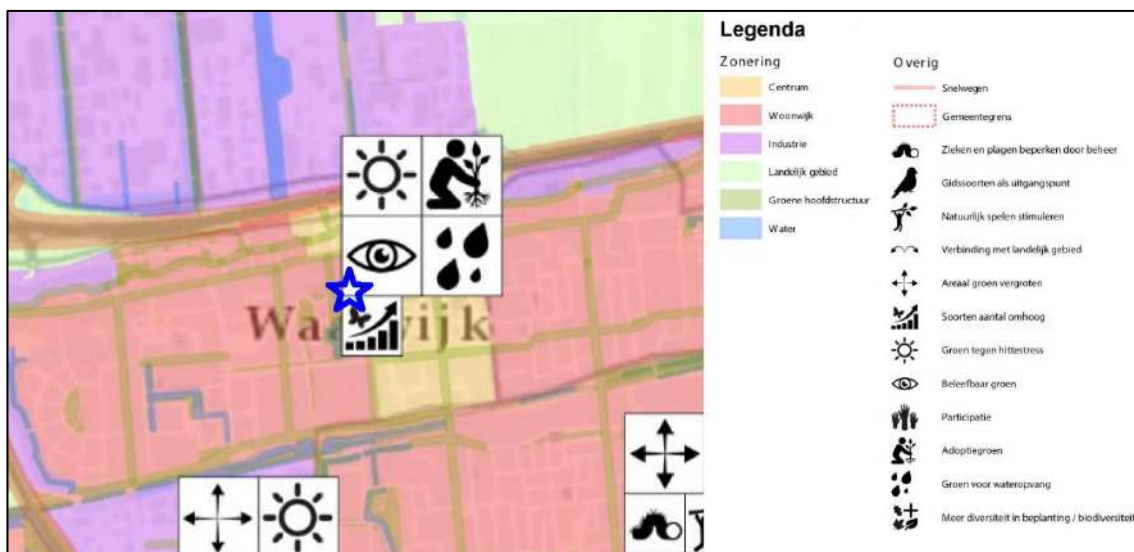
Ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en duurzaamheid' kan worden opgemerkt dat dit plan betrekking heeft op een inbreidingslocatie nabij het centrum. Daarbij is een binnen de omgeving een passende herbestemming gevonden voor een bedrijfskavel en delen van achterterreinen, waarmee verrommeling van deze terreinen kan worden voorkomen. Daarmee draagt dit plan bij aan het verhogen van de woon- en leefkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Er is gekozen voor een project dat voor wat betreft de woningtype, 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.

3.3.4. 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.



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

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Woonwijk' tegen het gebiedstype 'Centrum' aan. Het wandelpark ten zuiden van het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Groene hoofdstructuur', evenals de wandelpaden naar dit wandelpark toe. 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.

In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ruime opzet met woningen verspreid over drie bouwmassa's. Hierdoor is er veel ruimte voor groen rondom de diverse hoofdmassa's, waarmee in ieder geval tegemoet wordt gekomen aan de klimaatambities (tegengaan hittestress en wateroverlast). Ook wordt de ruimte tussen de gebouwen benut om een verbinding met het Wandelpark te realiseren en daarmee het gebruik van het Wandelpark te vergroten, maar ook om de verbinding tussen de woonwijk ten westen van het plangebied en het centrum van Waalwijk te optimaliseren. Op die manier wordt het groen binnen het plangebied beleefbaar gemaakt.

Het plangebied is in totaal 6.384 m² groot. Op de verbeelding is de groenbestemming toegekend aan de gebieden die ook daadwerkelijk als groen gaan fungeren en tevens mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen. De groenbestemming beslaat in totaal 1.187 m². Dat komt neer op ongeveer 18,6 % van het plangebied. Het groen in het schetsontwerp (paragraaf 2.2) bedraagt 2.618 m² (41%). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Groenbeleidsvisie gestelde normen voor 'nieuwe woonwijken'.

3.3.5. Bomenbeleid Bomen laten Waalwijk leven!

Het doel van het bomenbeleidsplan 'Bomen laten Waalwijk leven!' is het zorgen voor een toekomstbestendig bomenbestand. Dit betekent aan de ene kant dat de bomen gezond oud

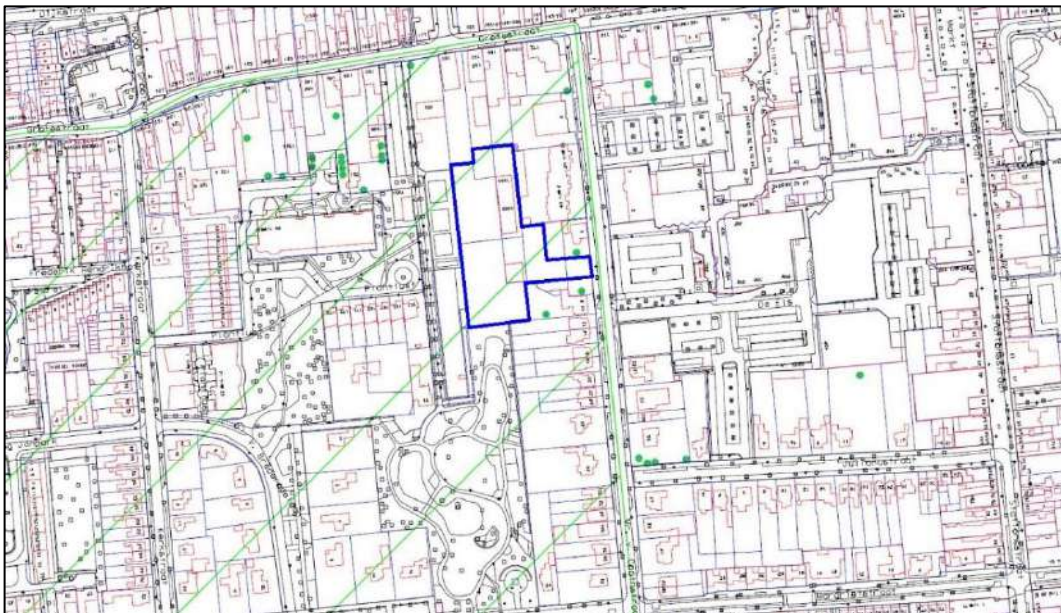
kunnen worden waardoor ze jarenlang bijdragen aan een kwalitatieve woon- en werkomgeving, biodiversiteit en klimaatdoelstellingen. Aan de andere kant houdt dit in dat ervoor bomen die gekapt worden, nieuwe bomen worden geplant. Te kappen bomen worden vervangen door één of meerdere nieuwe bomen. Hoeveel nieuwe bomen dat zijn, hangt af van de waarden van de boom die wordt gekapt, zoals de hoeveelheid CO₂ die een boom jaarlijks uit de lucht haalt. De waarden worden berekend volgens een speciaal voor bomen ontwikkeld rekenmodel.

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

Beoordeling plan

Het plangebied ligt direct tegen het wandelpark van Waalwijk aan. Dit gebied is aangeduid als cultuurhistorisch groen. Volgens de kaart met waardevolle bomen komen binnen het plangebied geen waardevolle bomen voor. Net buiten de grenzen van het plangebied staan wel drie waardevolle bomen, waaronder de monumentale boom op het perceel Mr. Coothstraat 8.

Binnen het plangebied komen volgens het beleid 'deregulering kap' diverse waardevolle bomen voor. Door in de stedenbouwkundige opzet uit te gaan van drie bouwmassa's gespreid over het gebied met voldoende ruimten tussen de bouwmassa's, kunnen veel van deze bomen behouden blijven en wordt tevens rekening gehouden met de ruimte die de monumentale boom op het naastgelegen perceel nodig heeft.



Uitsnede kaart met waardevolle bomen gemeente Waalwijk (plangebied is blauw omlijnd)

In het kader van het voorgaande is een boom effect analyse uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna volgen de

belangrijkste bevindingen van het onderzoek. De nummers in onderstaande opsomming corresponderen met de nummer in bovenstaande afbeelding.

- Duurzaam te behouden:

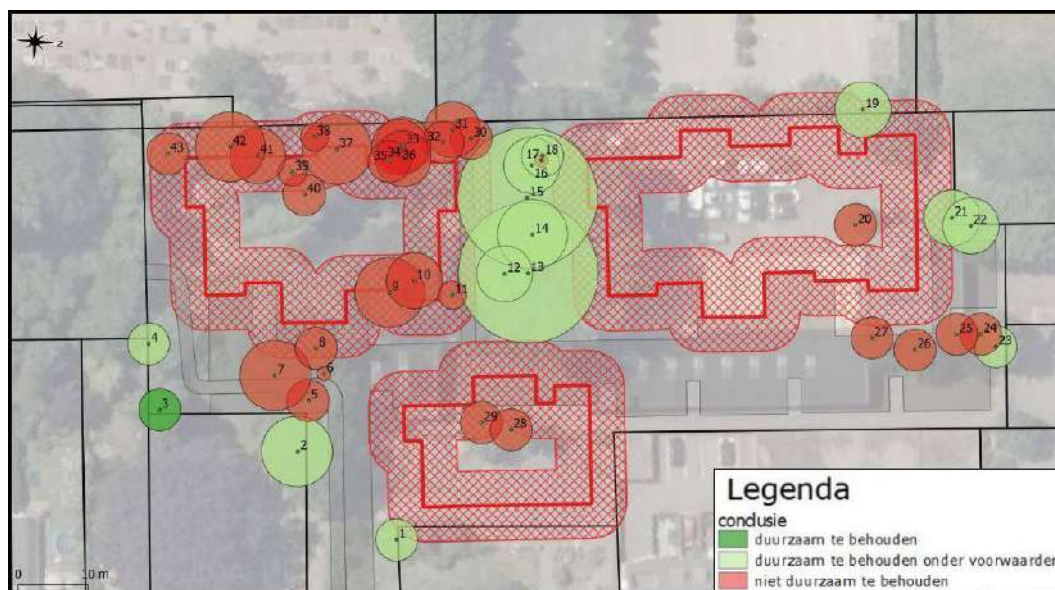
Boom 3 is in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden (duurzaam) te behouden. De effecten van de geplande werkzaamheden op deze boom is (zeer) beperkt en hebben geen negatieve invloed op de toekomstverwachting van deze boom. Met inachtneming van de algemene beschermingsmaatregelen kan schade aan de boom worden voorkomen.

- Duurzaam te behouden (onder voorwaarden):

Boom 1, 2, 4, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23 zijn in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden (duurzaam) te behouden indien aan de aangegeven randvoorwaarden zoals genoemd in de Bomeneffectanalyse (zie bijlage) wordt voldaan. Bij boom 12 is een rotting in de stam aangetroffen, daardoor is de toekomstverwachting van de boom geschat op 5 tot 10 jaar. Met nader onderzoek kan de toekomstverwachting van deze boom nog worden bijgesteld.

- Niet duurzaam te behouden:

Boom 5 t/m 11 en 20, 24 t/m 43 zijn in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden niet duurzaam te behouden. De positie van de bomen is conflicterend met de footprint van de appartementen, ontsluitingsweg en overige verhardingen. Daarnaast staan verschillende bomen binnen de 5,0 meter obstakelvrije zone rondom de footprint van de appartementen. Boom 17 is reeds afgestorven en daarom niet duurzaam te behouden.



Conclusie boom effect analyse

De te behouden bomen zijn overgenomen in het groenplan dat is opgenomen als bijlage bij de regels. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is juridisch geborgd dat de uitvoering van het bouwplan alleen mag plaatsvinden als nadien ook het groenplan tot uitvoering wordt gebracht en nadien als zodanig in stand wordt gehouden. Op die manier worden de te behouden bomen beschermd.

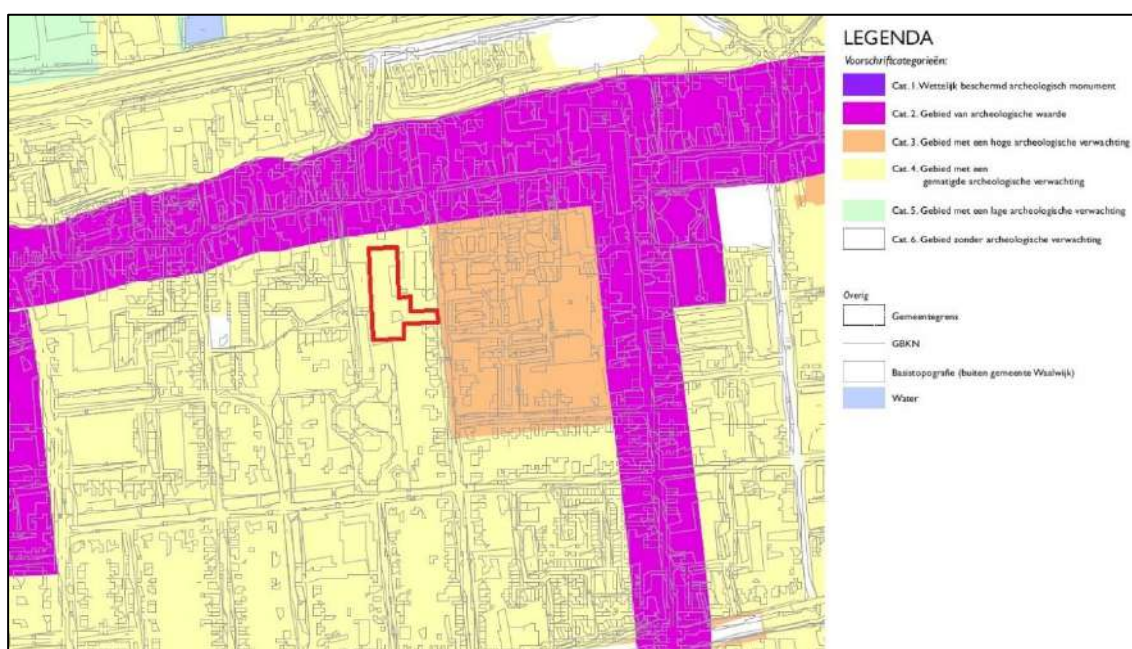
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

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 middel 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. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen een gebied met gematigde archeologische verwachting (categorie 4.) Volgens de toelichting op de archeologische beleidskaart geldt binnen gebieden van deze categorie geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper 50 cm onder het maaiveld.



Uitsnede gemeentelijke Archeologische beleidskaart. Plangebied is rood omlijnd.

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. In het geldende bestemmingsplan is conform de Archeologische beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. De

regels uit het gemeentelijk archeologiebeleid zijn in dit bestemmingsplan bevestigd. De regels binnen deze dubbelbestemming verplichten namelijk eveneens archeologisch onderzoek bij bouwwerken of groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

Beoordeling plan

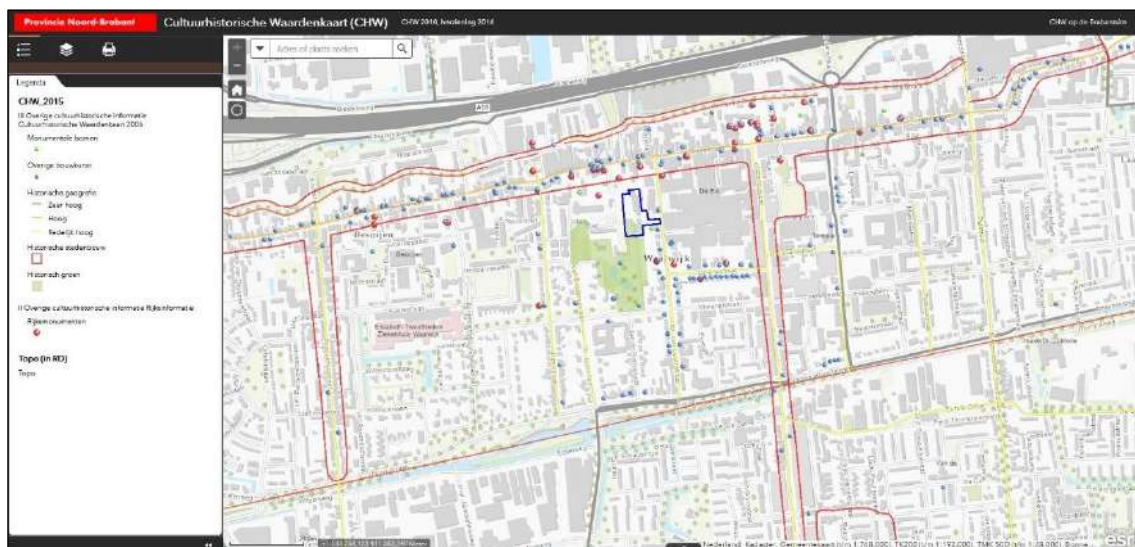
In dit geval wordt minder dan 5.000 m² aan bouwwerken opgericht en vinden ook geen groundbewerkingen van een dergelijke omvang plaats. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Om ook voor de toekomst mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen voor het hele perceel. De omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisatie van het plan wordt hieraan getoetst.

Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden (waaronder ook bodemonderzoeken) toch 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 bouw 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 en Kerkstraat 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. Aan de Mr. van Coothstraat komen meerdere cultuurhistorisch waardevolle panden voor, waaronder een aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten. Het gaat voornamelijk om woonhuizen uit de periode 1910-1935. Ook de direct aangrenzende panden Mr. van Coothstraat 6 en 8 zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle panden en Mr. van Coothstraat 6 is tevens een gemeentelijk monument.

Een klein deel in zuiden van het plangebied ligt volgens de CHW binnen een gebied dat is aangewezen als 'historisch groen' en Overige bouwkunst. Dit is echter niet correct. Uit de omschrijving uit de CHW blijkt namelijk dat het om de voormalige particuliere tuin van familie Raming, thans het wandelpark, gaat. In 1937 werd deze privétuin voor de familie ontworpen. In 1948 kocht gemeente Waalwijk de privétuin aan om deze vervolgens in 1950 als wandelpark voor het publiek open te stellen. De cultuurhistorische waarde heeft dus betrekking op het wandelpark en is dus niet rechtstreeks van toepassing op het plangebied.

In de tuin van de Mr. van Coothstraat 8 staat ten slotte een monumentale boom (plantjaar 1900-1910). Het gaat om een monumentale zilveresdoorn (*Acer saccharium*) met zware takken.



Links: Mr. van Coothstraat 6. Rechts: Mr. van Coothstraat 8 t/m 18. (Bron: CHW Noord-Brabant)

Beoordeling plan

Het plangebied is zelf niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en bevat zelf ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij het ontwerp van plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische elementen uit de omgeving. Het gaat dan voornamelijk om de cultuurhistorische bebouwing en monumenten aan de Mr. van Coothstraat, de monumentale boom aan de Mr. van Coothstraat 8 en het cultuurhistorische groen binnen het wandelpark.

De appartementengebouwen krijgen een eigentijds karakter en worden gepositioneerd op ruime afstand van de Mr. van Coothstraat. Op de manier doet het bouwplan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de naastgelegen panden met huisnummer 6 en 8. Ook wordt hiermee recht gedaan aan de monumentale boom bij Mr. van Coothstraat 8.

Er is gekozen voor een opzet met appartementen verdeeld over drie hoofdmassa's en parkeren zo veel mogelijk onder de gebouwen. Door deze ruime opzet is er veel ruimte tussen de gebouwen, die zodoende worden omringd door bestaande- en nieuwe bomen, struiken en ander groen. De ruimte tussen de gebouwen wordt benut om een verbinding met het Wandelpark te realiseren en daarmee het gebruik van het Wandelpark te vergroten. Dit komt ten goede aan de beleving van het cultuurhistorisch groen.

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, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De conclusie van dit rapport is dat op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren is. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt het plan te zijner tijd verder uitgewerkt, waarbij ook invulling wordt gegeven aan een waterneutrale uitvoering van het project. Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

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 1,5 kilometer ten westen van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 2,5 kilometer ten zuiden 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. 7,7 km ten noordwesten) en “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek” (ca. 7,9 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 van zowel de aanleg- als gebruiksfase 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 in de omgeving verschillende beschermde plant- en diersoorten zijn aangetoond en/of hier kunnen worden verwacht. Negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor op voorhand niet worden uitgesloten.

Voor het onderdeel soortbescherming is daarom nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vaatplanten, zoogdieren (bunzing, eekhoorn, steenmarter, vleermuizen en wezel), vogels en (boomvalk, buizerd, gierwaluw, huismus, ransuil, roek, sperwer en torenvalk) en amfibieën (alpenwatersalamander). Het rapport van dit nader onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten volgen hieronder.

Ecologisch nader onderzoek

In het nader onderzoek zijn de volgende beschermde natuurwaarden vastgesteld in het plangebied:

- Eekhoorn (nest en essentieel foerageergebied)
- Gewone dwergvleermuis (essentieel foerageergebied in de zomer)
- Laatvlieger (essentieel foerageergebied in de zomer)
- Diverse broedvogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd is.

Ten aanzien van vogelsoorten moet bij de werkzaamheden rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedende vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Het beste kunnen werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen. Bij werken binnen het broedseizoen moet een check gedaan worden op broedende vogels door een ter zake kundig ecooloog.

Daarnaast is voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van het (indirect) aantasten van vaste verblijf- en nestplaatsen en het verstoren van de aanwezige beschermde diersoorten noodzakelijk. Deze ontheffing wordt aangevraagd parallel aan de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan. Voor deze aanvraag is een Activiteitenplan opgesteld, dat tevens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Een ontheffing van de Wet Natuurbescherming kan niet verleend worden wanneer er onvoldoende maatregelen genomen worden om de beschermde natuurwaarden te behouden in het projectgebied. Binnen het activiteitenplan wordt voldoende rekening gehouden met beschermde natuurwaarden.

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 verblijf- en nestplaatsen en het verstoren van de aanwezige beschermde diersoorten. 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

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Mr. van Coothstraat. In noordelijke richting kan het gebied vervolgens via de Grotestraat en de Taxandriaweg verder worden ontsloten naar de A59 (Breda / Rotterdam / Utrecht in westelijke richting en 's-Hertogenbosch in oostelijke richting). In zuidelijke richting kan het gebied via onder andere de Burg. Van der Klokkenlaan en Floris V-laan verder worden ontsloten in zuidwestelijke richting naar de aansluiting met de N261 richting Tilburg.

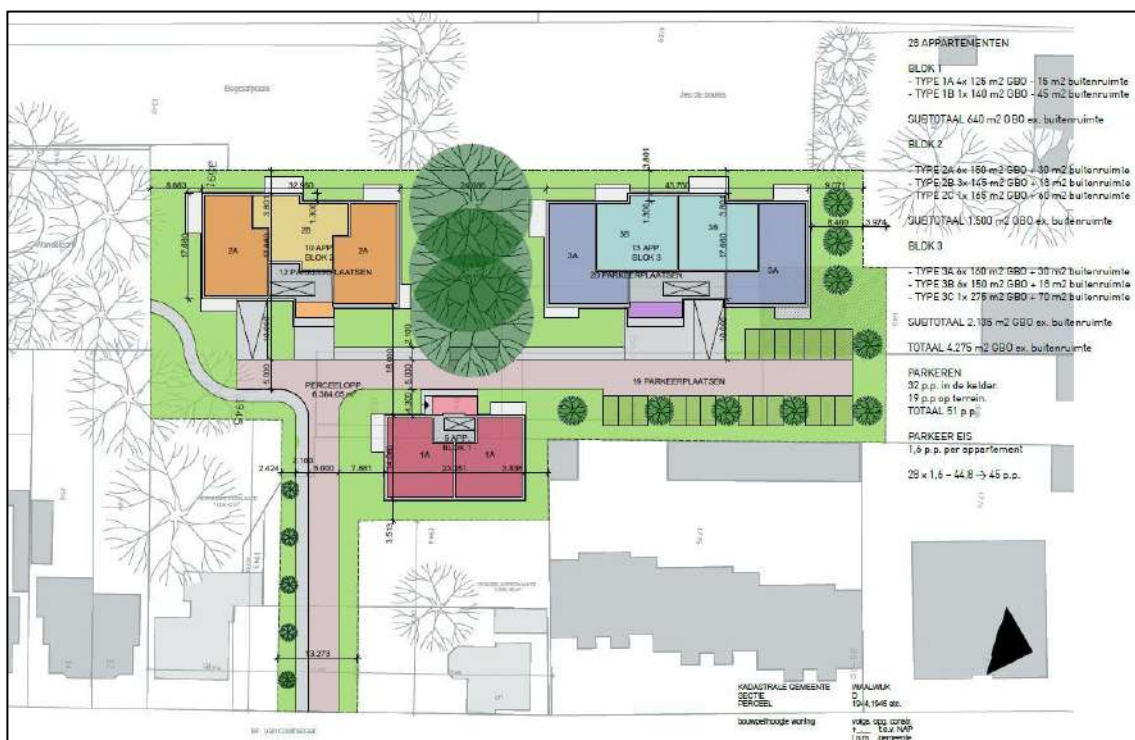
De verkeersgegevens die gebruikt moeten worden bij bouwplannen, komen uit het verkeersmodel BBMA (Brabants Brede ModelAanpak). Uit dit verkeersmodel blijkt dat op de Mr. van Coothstraat op het noordelijk deel een verkeersintensiteit voor 2030 wordt verwacht van 2.900 motorvoertuigen per etmaal en op het zuidelijk deel een verkeersintensiteit van 4.600 motorvoertuigen per etmaal. De Mr. van Coothstraat is ingericht als een 30 km per uur weg en heeft een ontsluitende functie voor aanliggende percelen en de parkeerterreinen rondom het centrum. In het Mobiliteitsplan Waalwijk zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2015, is deze weg benoemd als zijnde een wijkverzamelstraat. Een weg met een dergelijke functie heeft volgens het mobiliteitsplan een acceptabele verkeersintensiteit tussen de 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen en bij de aansluitingen op de hoofdwegen van maximaal 8.000 motorvoertuigen.

De extra verkeersgeneratie als gevolg van dit bouwplan betreft, op basis van geldende CROW-normen, een toename van maximaal 200 motorvoertuigen. De Mr. van Coothstraat is ingericht om dit verkeer te verwerken. In de huidige situatie levert de toegang tot het parkeerterrein De Els op de drukke momenten van de week enige vertraging in de verkeersafwikkeling op. Het bouwplan heeft hier een beperkt effect op. Zodoende is nader onderzoek niet nodig.

Gelet hierop worden er vanwege het planvoornemen geen problemen verwacht.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Volgens deze nota is het plangebied gelegen in de schil van het centrum van Waalwijk. Het bestemmingsplan maakt koopappartementen in het middensegment mogelijk. Volgens de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 geldt zodoende een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor 28 appartementen komt de parkeerbehoefte uit op afgerond 45 parkeerplaatsen. Vanwege de ontsluiting van het plangebied komt aan de Mr. van Coothstraat één bestaande parkeerplaats in de openbare ruimte te vervallen. Deze parkeerplaats moet in het plan worden gecompenseerd. Zodoende komt de totale parkeerbehoefte uit op 46 parkeerplaatsen.



Stedenbouwkundig schetsontwerp met ingetekende parkeervoorzieningen. Bron: Architectenbureau Van Reeve.

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn 51 parkeerplaatsen ingetekend. Daarvan zijn er 32 voorzien in de kelders van twee woongebouwen (12 parkeerplaatsen in de kelder van blok 2, 20 in blok 3). De overige 19 parkeerplaatsen zijn ongebouwd op maaiveld voorzien. Het plan voorziet dan ook in ruim voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien.

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 1,9 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het plan.

4.6. Bezinning

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.

Voor dit plan is een bezinning/schaduwstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Volgens die studie blijkt uit de beelden dat er alleen schaduw ontstaat voor appartementencomplex Elspoort en woonhuis Mr van Coothstraat 6. Echter ontstaat deze schaduw pas in augustus einde van de dag (Elspoort) en in oktober einde dag (Elspoort en Mr van Coothstraat 6). De verwachting is alleen de begane grond (waarschijnlijk) de eerste verdieping van het gebouw De Elspoort schaduw krijgt van de nieuwbouw. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de TNO-eis aangaande bezinning van woningen.

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, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek blijkt dat op het noordelijke deel van de locatie een waterloop (de Loint) heeft gelegen (deellocatie B). De Loint was een kunstmatige waterloop welke in de 15^e eeuw gegraven is ten behoeve van de afvoer van overtollig grondwater uit het duingebied ten zuidoosten van Waalwijk. Door de goede waterkwaliteit vestigde in de loop van de tijd vele bedrijven (voornamelijk leerlooierijen, verdacht voor o.a. chroom en chroom-6). De vele bedrijven loosden hun afvalwater veelal in de Loint en zijn zijtakken. De gehele onderzoekslocatie is aanvullend onderzocht op chroom en chroom-6.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De (boven)grond (tot maximaal 2,0 m -mv) is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond van boringen A03 en A05 bestaat deels uit zwak kleiig of sterk zandig veen. Ter plaatse van de gedempte waterloop zijn zwak tot sterk zandige kleilagen in de ondergrond aanwezig.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

Zintuiglijk blijkt de bovengrond van deellocatie A zwak tot matig puinhoudend te zijn. Tevens waren er twee boringen die volledig puinhoudend waren (boringen A20 en A21). De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, cadmium, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK. Tevens blijkt de boven- en ondergrond (MMA4 en MMA5) matig tot sterk verontreinigd te zijn met chroom. Naar aanleiding van deze resultaten zijn de individuele grondmonsters, waaruit mengmonsters MMA4 en MMA5 waren samengesteld, separaat geanalyseerd op de parameter chroom. Na uitsplitsing van deze mengmonsters blijkt de matige en sterke chroom verontreiniging afkomstig

te zijn van boringen A01 (traject: 0,5-2,0 m -mv) en A03 (traject: 0,5-1,0 m -mv). Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, chroom en zink.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B: voormalige waterloop Loint

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

Zintuiglijk blijkt de bodem (plaatselijk) tot maximaal 1,5 m -mv van deellocatie B matig tot sterk puinhoudend te zijn.

De voormalige waterloop (vanaf 0,5 m -mv) blijkt licht verontreinigd te zijn met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink, nikkel, molybdeen, minerale olie en PAK, plaatselijk matig verontreinigd te zijn met koper en lood (MMB2) en sterk verontreinigd te zijn met chroom. De originele bodem van de gedempte waterloop (de kleilaag) blijkt licht verontreinigd te zijn met kwik, lood, minerale olie en PCB. Na aanleiding van de aangetoonde matige en sterke verontreinigingen zijn de individuele grondmonsters, waaruit MMB1 en MMB2 waren samengesteld, separaat geanalyseerd op de parameter chroom, lood en zink. Na uitsplitsing van deze mengmonsters blijken de boringen B01 (traject: 0,5-1,3 m -mv), B03 (traject: 1,0-1,5 m -mv) en B05 (traject: 1,0-1,5 m -mv) sterk verontreinigd te zijn met chroom. Boring B03 (traject 1,0-1,5 m -mv) is eveneens sterk verontreinigd met lood en zink.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Conclusie

Tijdens het veldwerk is de ligging van de voormalige waterloop Loint geïdentificeerd. Op basis van de analyseresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van deze waterloop, alsmede in de directe nabijheid, sterk verontreinigd is met lood, zink en/of chroom. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreinigingen met chroom, lood en zink.

Verkenkend onderzoek asbest in bodem/puin NEN 5707/NEN 5897

De volledige onderzoekslocatie (deellocatie A) is in dit onderzoek meegenomen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm, in mengmonster ASB-MMA2, 0,2 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de helft van de interventiewaarde niet. In de overige mengmonsters is in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden

op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin ter plaatse van deellocatie A. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest hier geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

De voormalige waterloop (deellocatie B) blijkt gedempt te zijn met matig tot sterk puinhoudende grond. Econsultancy adviseert om een verkennend onderzoek asbest in bodem uit te voeren ter plaatse van deellocatie B.

Bemaling

Voor de daadwerkelijke realisatie van het plan wordt een uitvoering met bemaling overwogen. Hiervoor is een vergunning nodig. Bij het indienen van de vergunningaanvraag dient de aanvrager een uitvoerige omgevingsscan te voegen. In deze scan moet worden ingegaan op de gevolgen voor de directe omgeving ten gevolge van de bemaling. Het waterschap betreft deze scan bij de beoordeling van de aanvraag. Via deze procedure zijn de belangen van derden voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de omvang en ernst van de situatie te bepalen en om te bepalen welke vervolgstappen genomen moeten worden om ervoor te zorgen dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de vervolgfunctie. Dit onderzoek wordt op een later moment aan deze toelichting toegevoegd.

Bemaling is technisch haalbaar, echter dient bij de aanvraag omgevingsvergunning nader onderzoek plaats te vinden naar de praktische haalbaarheid. Daarbij moet ook worden gekeken naar alternatieven zonder of met beperkte bemalingen. Op voorhand zijn er geen signalen dat dat de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

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.

Wegverkeerslawaa

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 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De Burgemeester Moonenlaan en Grotestraat 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 wegverkeerslawaai van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen Emmikhovensestraat, Julianastraat, Kerkstraat, Meester van Coothstraat, Plantlust en het niet-gezoneerde deel van de Burgemeester Moonenlaan en Grotestraat in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat 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 3 dB overschreden op de meest noordelijke bouwmassa. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Voor de A59 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten 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.

Industrie-en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de buurt van een wettelijke geluidzone van een spoorweg. Wel ligt het plangebied in de buurt van bedrijventerrein Haven. Dat is een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein zoals bedoeld in Wet geluidhinder. De geluidzone van dit bedrijventerrein reikt niet tot over het plangebied. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 0 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

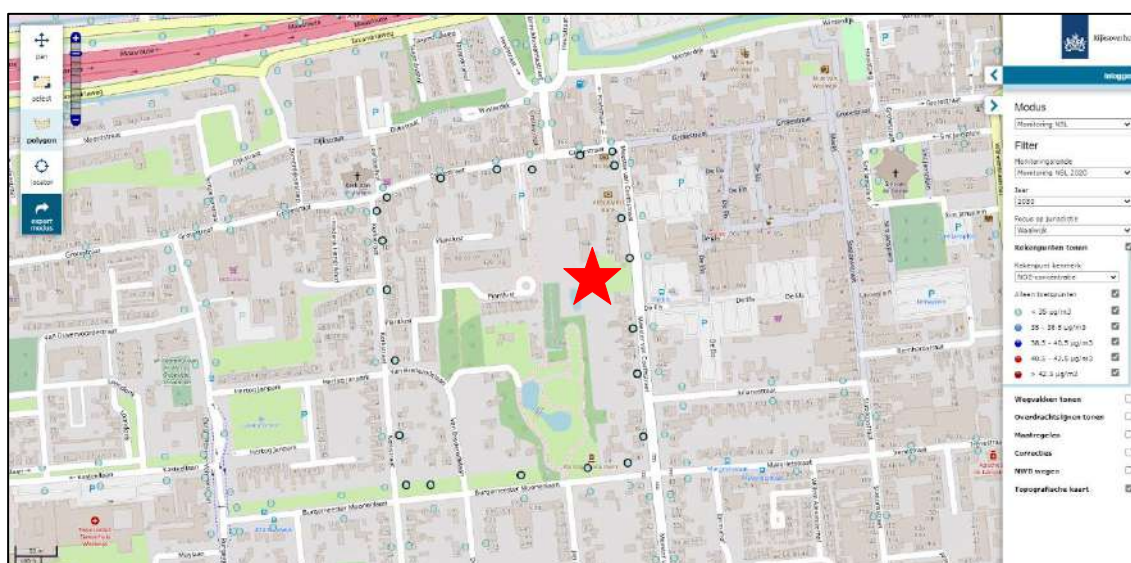
De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling plan

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Wel 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. De ligging van het plangebied is met een rode ster aangeduid. De blauwe bolletjes geven rekenpunten weer. De zwart omcirkelde rekenpunten zijn voor dit plan beoordeeld.

(Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt ID	Straat	Stoffen Rekenjaar	NO ₂ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -overschrijdingsdagen		PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³	
			2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
15470678	Kerkstraat		18,4	12,8	18,8	16,1	6,7	6,0	11,7	9,3
15471282	Burgemeester Moonenlaan		18,1	12,7	18,7	16,0	6,7	6,0	11,7	9,3
15472264	Kerkstraat		18,2	12,7	18,7	16,1	6,7	6,0	11,7	9,3
15472971	Burgemeester Moonenlaan		18,1	12,6	18,7	16,0	6,7	6,0	11,7	9,3
15473046	Burgemeester Moonenlaan		18,1	12,6	18,7	16,0	6,7	6,0	11,7	9,2
15473860	Meester van Coothstraat		18,3	12,8	18,7	16,1	6,7	6,0	11,7	9,3
15474050	Burgemeester Moonenlaan		18,1	12,7	18,7	16,0	6,7	6,0	11,7	9,3
15468526	Meester van Coothstraat		19,9	13,8	18,8	16,1	6,7	6,0	11,6	9,2
15469304	Meester van Coothstraat		18,7	13,1	18,6	15,9	6,6	6,0	11,5	9,1
15471657	Meester van Coothstraat		19,6	13,6	18,7	16,0	6,7	6,0	11,6	9,2
15472300	Grotestraat		20,3	14,0	18,8	16,2	6,7	6,0	11,6	9,2
15472964	Grotestraat		18,9	13,1	18,6	15,9	6,6	6,0	11,5	9,1
15472992	Meester van Coothstraat		18,9	13,2	18,6	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2
15473261	Meester van Coothstraat		19,8	13,7	18,7	16,1	6,7	6,0	11,6	9,2
15473270	Grotestraat		19,3	13,4	18,6	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2
15473389	Grotestraat		19,3	13,4	18,6	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2
15473532	Grotestraat		20,7	14,2	18,9	16,2	6,8	6,0	11,6	9,2
15469369	Kerkstraat		19,3	13,4	18,6	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2
15471092	Grotestraat		19,4	13,5	18,7	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2
15471777	Kerkstraat		18,8	13,1	18,6	15,9	6,6	6,0	11,5	9,1
15473105	Kerkstraat		19,0	13,1	18,6	15,9	6,6	6,0	11,5	9,1
15474168	Kerkstraat		19,0	13,2	18,6	16,0	6,6	6,0	11,5	9,2

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

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

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

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

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleine richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend." (zie p. 30 van de VNG-publicatie)

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

Bij de beoordeling binnen welk omgevingstype gebied de voorziene woningen zijn gelegen, dient volgens vaste jurisprudentie te worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse. Tevens wordt gekeken naar de planologische situatie. Verwezen wordt o.a. naar de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) in de uitspraak van 3 juli 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2146, r.o. 5.2):

"Ter plaatse van de zorgboerderij is sprake van lintbebouwing langs een doorgaande weg door het dorp. In de directe omgeving van de zorgboerderij zijn van oudsher drie

agrarische bedrijven aanwezig, die ook als zodanig zijn bestemd. Het gaat hier om het direct naast de woning van [belanghebbende] gelegen [agrarisch bedrijf A] aan de [locatie 3], het schuin aan de overkant van de zorgboerderij gelegen [agrarisch bedrijf B] aan de [locatie 4] en [paardenpension] aan de [locatie 5], gelegen op zo'n 80 m van de zorgboerderij. Op ongeveer 40 m afstand van de zorgboerderij is [garage] aan de [locatie 6] gevestigd. De garage heeft een bedrijvenbestemming. Gelet op de (agrarische) bedrijvigheid in de naaste omgeving van de zorgboerderij en de omstandigheid dat de Heistraat een doorgaande weg is, is de Afdeling van oordeel dat de omgeving ter plaatse van de zorgboerderij als gemengd gebied met een matige functiemenging en niet als een rustige woonwijk valt te kwalificeren."

Het voorgaande blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling van 19 november 2008 (ECLI:NL:RVS:2008:BG4756, r.o. 2.15):

"Gelet op de overwegende woonbebouwing in de te realiseren wijk Oeverrijk, het feit dat de wijk ruim is opgezet in een setting met veel groen en water en het feit dat deze woonbebouwing door een watergang is gescheiden van het gemengde gebied met de bestemming "Gemengde doeleinden (GD)" met bedrijvigheid en woonfuncties aan weerszijden van de Kanaalweg is de Afdeling van oordeel dat het college in navolging van de raad de met het plan mogelijk gemaakte wijk Oeverrijk, dan wel het oostelijk deel daarvan ten onrechte heeft gekarakteriseerd als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure."

Toekomstige ontwikkelingen worden verder niet relevant geacht door de Afdeling bij de vraag welke omgevingstype gebied aan de orde is. Verwezen wordt naar de uitspraak van 3 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1187, r.o. 12.2):

"De Afdeling is van oordeel dat de raad gelet op de omschreven omliggende bedrijvigheid en op de vrij hoge verkeersintensiteit op de Laag Beugt heeft kunnen uitgaan van een gemengd gebied. Dat, zoals [appellant sub 2A] stelt, het installatiebedrijf niet meer in werking is, doet hier niet aan af. Bij het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied komen namelijk vrijwel geen andere functies voor, terwijl rondom het plangebied verschillende bedrijven zijn gevestigd en het perceel aan een drukke verkeersweg ligt. Dat in de toekomst een aanpassing aan de N297 zal plaatsvinden is, daargelaten of dit tot minder verkeer op de Laag Beugt zal leiden, voor de vraag hoe de omgeving ten tijde van de vaststelling van het plan moet worden getypeerd niet relevant."

Ook acht de Afdeling niet relevant dat in gemeentelijke beleidsstukken wordt aangegeven dat (in de toekomst) gestreefd wordt naar een functiemenging. Verwezen wordt naar de uitspraak van 17 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:117, r.o. 6.3):

"Naar het oordeel van de Afdeling zijn de genoemde omstandigheden onvoldoende voor het door de raad ingenomen standpunt dat de omgeving van de voorziene RvR-woning aan de noordzijde van de Lambertusstraat kan worden aangemerkt als gemengd gebied. In dit verband is van belang dat vrijwel alle percelen binnen de kern van Hedikhuizen een woonbestemming hebben. Alleen de gronden ter plaatse van de kerk hebben de bestemming "Gemengd" en de gronden ter plaatse van de begraafplaats hebben de bestemming "Maatschappelijk". Van bedrijfsmatige activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren en kleinschalige dienstverlening is binnen de kern van Hedikhuizen

geen sprake. Dat Hedikhuizen in het gemeentelijk vestigingsbeleid is aangemerkt als gemengd gebied omdat daar bewust functiemenging wordt nagestreefd, betekent niet dat daarvan in de bestaande situatie sprake is."

Gelet op de hiervoor geciteerde jurisprudentie, dient dus bij de beoordeling van het omgevingstype gebied te worden gekeken naar de huidige feitelijke én planologische situatie van het omliggende gebied.

5.4.1. Gebiedstypering

Feitelijke situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn namelijk allerlei andere functies gelegen, zoals winkels, horecagelegenheden en bedrijven gelegen, waaronder:

- Een makelaarskantoor (Mr. Van Coothstraat 1);
- Een bloemist (Mr. Van Coothstraat 1C);
- Een gezondheidscentrum (Mr. Van Coothstraat 2);
- Een bedrijfsverzamelgebouw (Mr. Van Coothstraat 7);
- Een interieurstoffenwinkel (Grotestraat 146);
- Een advocatenkantoor (Grotestraat 150);
- Een ontmoetingscentrum (met o.a. horeca en een jeu de boules-baan) (Grotestraat 154A);
- Een Chinees-Japans restaurant (Grotestraat 166);
- Een café/bar (Grotestraat 171)
- Een kringloopwinkel (Grotestraat 177);
- Een meubelshowroom/winkel (Grotestraat 183);
- Een bakkerij (Grotestraat 191);
- Een uitzendbureau (Grotestraat 193);
- Een toko (Grotestraat 195);
- Een slagerij/traiteur (Grotestraat 197);
- Een wandelpark (Burgemeester Moonenlaan 2);
- Een busstation (De Els);
- Winkelcentrum De Els (met o.a. Albert Heijn, Bakkerij Bart, Action en C&A).

Gelet op deze huidige feitelijke situatie, dient dan ook te worden vastgesteld dat in het gebied waarin het plangebied is gelegen, sprake is van matige tot zelfs sterke functiemenging. De conclusie is dan ook dat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-publicatie.

Planologische situatie

Rondom het plangebied gelden de bestemmingsplannen "Gemengd gebied", "Centrumgebied Waalwijk" en de beheersverordening "Woonwijken (incl. kamerbewoning)" (deelgebied 4.2).

Ingevolge het bestemmingsplan "Gemengd gebied" zijn de direct aangrenzende gronden bestemd als "Gemengd". Ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder b van de planregels mogen ter plaatse beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden ontplooid. Tevens rusten op verscheidene percelen functieaanduidingen, zoals:

- Perceel Waalwijk D 4173: functieaanduiding "Bedrijf" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels bestemd voor de activiteiten die vallen onder categorie A en B

zoals genoemd in bijlage 1, kolom "zelfstandige bedrijven" alsmede bedrijven welke naar hun schaal, aard en hinder op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn);

- Perceel Waalwijk D 4204: eveneens functieaanduiding "Bedrijf" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels bestemd voor de activiteiten die vallen onder categorie A en B zoals genoemd in bijlage 1, kolom "zelfstandige bedrijven" alsmede bedrijven welke naar hun schaal, aard en hinder op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn);
- Perceel Waalwijk D 1808: functieaanduiding "Horeca" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels bestemd voor de activiteiten die vallen onder categorie A en B zoals genoemd in bijlage 1, kolom "zelfstandige bedrijven" alsmede bedrijven welke naar hun schaal, aard en hinder op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn).

Ingevolge de beheersverordening "Woonwijken (incl. kamerbewoning)" zijn aan de omliggende percelen ook een verscheidenheid aan functies toegekend, zoals:

- Perceel Waalwijk D 1774: bestemming "Dienstverlening" (ingevolge artikel 7.1 van de planregels bestemd voor dienstverlenende bedrijven en ondergeschikte detailhandel);
- Perceel Waalwijk D 1347: bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (ingevolge artikel 9.1 van de planregels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca);
- Perceel Waalwijk D 3249: bestemming "Groen" (ingevolge artikel 14.1 van de planregels bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en waterlopen).



*Afbeelding ter aanduiding van de in voorgaande opsomming genoemde percelen
(plangebied aangeduid met blauwe pijl, voornoemde percelen met rode pijl)*

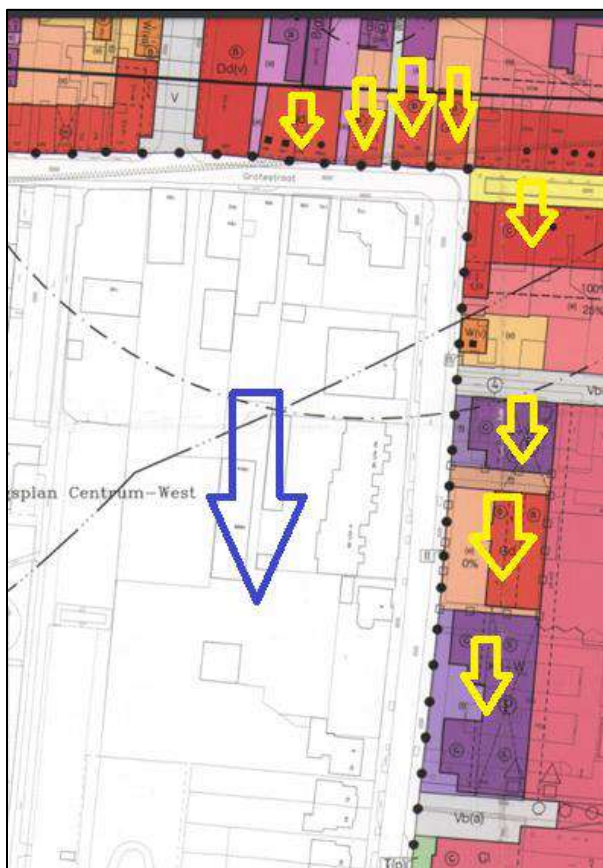
Niet direct aangrenzend, maar wel in de directe nabijheid ten noorden en oosten van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk". Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt (variërend) slechts 14 tot 80 meter van het plangebied af. Op de dichtstbij gelegen gronden rusten o.a. de bestemmingen "Centrumdoeleinden II", "Gemengde doeleinden I", "Gemengde doeleinden II" en "Kantoren, dienstverlening en woningen".

Ingevolge artikel 9 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden II" onder meer bestemd voor detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen en kantoren.

Ingevolge artikel 10 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden I" onder meer bestemd voor detailhandel, bestaande horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen en kantoren en/of praktijkruimten.

Ingevolge artikel 11 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden II" onder meer bestemd voor dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke doeleinden, recreatie-inrichtingen en kantoren en/of praktijkruimten.

Ingevolge artikel 16 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Kantoren, dienstverlening en woningen" onder meer bestemd voor kantoren en/of praktijkruimten, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden.



*Afbeelding ter aanduiding van de ligging van bovengenoemde percelen
(plangebied aangeduid met blauwe pijl, voornoemde percelen met gele pijl)*

Gelet op het voorgaande dient dan ook te worden geconcludeerd dat direct aangrenzend en in de omliggende omgeving sprake is van matige tot sterke (planologische) functiemenging. Direct naast woningen komen andere bestemmingen, zoals detailhandel, bedrijvigheid en horeca voor. Dat maakt dat het plangebied moet worden beschouwd als liggend binnen het gemengd gebied.

Conclusie gebiedstypering

Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk. In de omgeving van het plangebied komen zowel feitelijk als planologisch allerlei functies direct naast elkaar voor, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, lichte bedrijvigheid en wonen. Er is dan ook duidelijk sprake van feitelijke én planologische functiemenging en daarmee is sprake van het omgevingstype "Gemengd gebied". De oorspronkelijke richtafstanden mogen zodoende met één afstandsstap worden verkleind. Dit geldt overigens niet voor afstandsstap voor gevaar.

5.4.2. Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van drie woongebouwen met in totaal 28 appartementen. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die milieuhinder voor de omgeving veroorzaken en waardoor zodoende een richtafstand voor milieuzonering moet worden aangehouden. In de omgeving van het plangebied komen dergelijke functies wel voor. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante locaties.

Gemengde bestemmingen, Grotestraat

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

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

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

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

Voor onderhavig bestemmingsplan is van belang dat in het bestemmingsplan "Gemengd gebied" voor de aangrenzende percelen is bepaald dat alleen bedrijven van categorie A en B uit de Staat

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

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

[Jeu-de-boulesbaan, Grotestraat 154a](#)

In het laantje naar het Wandelpark aan de Grotestraat 154a ligt binnen de verkeersbestemming een jeu-de-boulespark met meerdere speelvelden. Een jeu-de-boulesbaan valt volgens de toelichting op de SBI2008 (versie 2018) van het CBS onder de categorie ‘Overige buitensport’ met SBI2008-code 93129. Een jeu-de-boulesbaan komt zelf niet in de tabel met richtafstanden voor, maar volgens de toelichting van het CBS vallen golfbanen in dezelfde categorie en daarom zijn de richtafstanden van een golfbaan vergelijkbaar met die van een jeu-de-boulesbaan. Het gaat dan alleen om een richtafstand van 10 meter voor geluid. Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 0 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

[Seniorensociëteit, Grotestraat 154a](#)

Aan de Grotestraat 154a is Seniorensociëteit Parkpaviljoen gevestigd. De bestemming is volgens de ter plaatse geldende beheersverordening ‘maatschappelijk’. Deze voorziening is gelijk te stellen met een buurt- of clubhuis (SBI2008-code 94991A) en heeft een richtafstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 10 meter. De kleinste afstand vanaf deze voorziening tot aan de nieuwe woongebouwen bedraagt ongeveer 30 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

[Begraafplaats, Grotestraat 156a](#)

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de begraafplaats van de protestantse gemeente Waalwijk (Grotestraat 156a). Een begraafplaats (SBI2008-code 96031) heeft alleen vanwege geluid een richtafstand van 10 meter. Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 0 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Bankgebouw, Mr. van Coothstraat 2

Aan de Mr. van Coothstraat staat een bankgebouw. De bestemming is volgens de ter plaatse geldende beheersverordening 'Dienstverlening'. Een bank (SBI2008-code 64, 65, 66) heeft alleen een richtafstand van 10 meter voor geluid. Hetzelfde geldt voor andere vormen van dienstverlening die binnen de bestemming volgens de beheersverordening mogelijk zijn, zoals kantoren voor de zakelijke dienstverlening (SBI2008-code 63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82), kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (SBI2008-code 9602) en persoonlijke dienstverlening n.e.g. (SBI2008-code 9609). Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 0 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Conclusie

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

5.5. Externe veiligheid

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

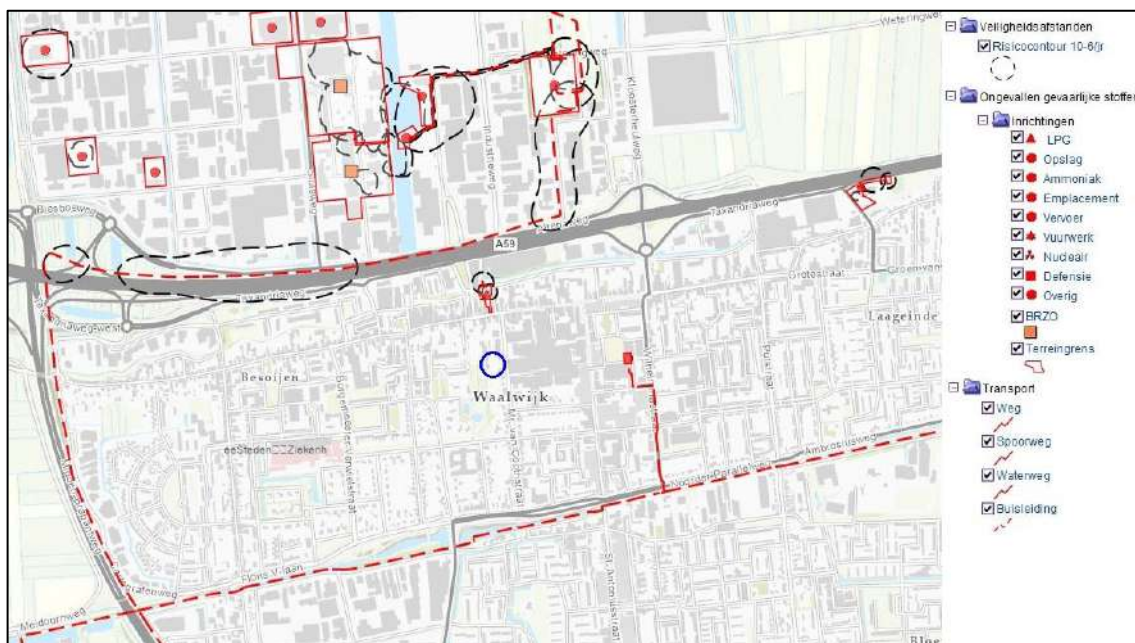
Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische

keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is onder andere bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede van de risicokaart. De ligging van het plangebied is blauw omcirkeld. (Bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere relevante risicobronnen. Het gaat zowel om risicovolle inrichtingen als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierna worden de voor het plangebied relevante risicobronnen besproken.

Inrichtingen

Stahl Holdings B.V., Sluisweg 10

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën geproduceerd. Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.796 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 550 meter van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook aan de orde. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

Regionaal Overslag Centrum Waalwijk B.V., Emmikhovensestraat 8

Bij deze inrichting vinden laad-, los- en overslagactiviteiten (niet t.b.v. zeeschepen) plaats. Daarbij vindt ook overslag van (tank)containers met gevaarlijke stoffen plaats. Het maatgevende scenario is een ongeval met gevaarlijke stof LT3 (toxische vloeistoffen). Het bedrijf valt onder de regelgeving Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.304 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 710 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook aan de orde. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

DSM NeoResins B.V., Sluisweg 12

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. Het bedrijf valt onder de regelgeving Brzo. Op voorgaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 3.526 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 710 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook aan de orde. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

LPG Tankstation Coppens, Winterdijk 25

Het betreft een benzineservicestation waarbij tevens LPG te verkrijgen is. De maximale doorzet van het tankstation is in de geldende omgevingsvergunning voor de inrichting beperkt tot 1.000 m³ per jaar. Op grond van de Revi heeft de inrichting een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 35 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir en 15 meter van de afleverzuil. Het invloedsgebied is gelegen tot op een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt en vanaf het ondergronds gelegen reservoir. De afstand vanaf de grens van het plangebied tot aan het ondergrondse LPG-reservoir bedraagt exact 150 meter. De afstand tot aan de afleverzuil en het vulpunt bedraagt ongeveer 160 meter respectievelijk 180 meter. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de risicocontour en het invloedsgebied van deze inrichting.

[Transportroute over de weg](#)

Ongeveer 275 meter ten noorden van het plangebied ligt Rijksweg A59. Over deze snelweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A59 is wegvak B17 (A59: afrit 39 (Waalwijk) – afrit 42 (Heusden)) van belang voor dit plan. Dit wegvak heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) en geen plasbrandaandachtsgebied. Het plan bevindt zich niet binnen 200 meter van de A59, waardoor het uitvoeren van een QRA naar de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd is. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van zowel toxische stoffen (stofgroepen LT1 en LT2) als brandbare stoffen (stof-groepen GF2 en GF3). Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar het Standaard Advies Veiligheidsregio 2023, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Transportroute over spoor- en vaarwegen

Binnen of in de omgeving van het plangebied komen geen spoor- of vaarwegen voor die in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen belangrijk zijn om te beschouwen.

Buisleidingen

Buisleiding Leidingen Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V (VE-5801-WWS-10-S)

Deze buisleiding ligt op ongeveer 310 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 273 mm en een maximale werkdruk van 0,43 bar. De aardgasleiding heeft geen vastgestelde risicocontour (PR 10^{-6} per jaar). Het invloedsgebied bedraagt 170 meter. Het plangebied ligt zodoende buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Buisleiding Gasunie (Z-517-08)

Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De aardgasleiding heeft geen vastgestelde risicocontour (PR 10^{-6} per jaar). Deze buisleiding ligt op ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied. Gelet op de afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen (zie kopje 'Inrichtingen') en Rijksweg A59. Zodoende is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Omdat het plangebied op ruime afstand van de betreffende Bevi-inrichtingen en op meer dan 200 meter van de A59 is gelegen, kan het Standaard Advies Veiligheidsregio 2023 worden toegepast. Het Standaard Advies Veiligheidsregio 2023 is opgenomen als bijlage.

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 bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit

of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

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

In dit geval gaat het woningbouw (28 appartementen) op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied). Het planvoornemen valt ver beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Echter, gezien de lokale impact van dit plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de aanmeldnotitie is geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft op het milieu. Op basis van de aanmeldnotitie is geen milieueffectrapportage noodzakelijk. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 verzekgesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van dit plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Omgevingsdialoog

Voor dit project heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Met een raadsinformatiebrief is de gemeenteraad van Waalwijk op de hoogte gesteld van de procesaanpak van de omgevingsdialoog. Vanwege de toenmalige COVID-situatie was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te organiseren. Daarom is een informatiebrief (circa 95 stuks) verstuurd aan omwonenden in de omgeving van het plangebied. De bewoners die direct aan het plangebied grenzen hebben de brief persoonlijk overhandigd gekregen, waarop in sommige gevallen al een korte toelichting op het plan kon worden gegeven. Buurtbewoners hebben per e-mail of telefonisch vragen kunnen stellen en/of suggesties kunnen aandragen. Slechts vijf omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Met een aantal omwonenden en organisaties zijn afspraken gemaakt om vervolginformatie te delen of samen verder te praten over het plan. Om die reden is ervoor gekozen de omgevingsdialoog een continu proces te laten zijn waarbij initiatiefnemer gedurende de (ruimtelijke) procedure in gesprek blijft met de betreffende omwonenden en organisaties. Initiatiefnemer doet hiervan regelmatig aan gemeente Waalwijk en waar nodig wordt het plan aangepast of nader toegelicht / onderbouwd. Gemeente Waalwijk is bekend met de verslaglegging en zal deze bij de besluitvorming over dit bestemmingsplan betrekken.

6.2.2. Inspraakprocedure

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 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. Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn 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 juni 2021 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 is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is begin 2023 ingetrokken. Buiten de termijn van terinzagelegging zijn er ook nog twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in de bij deze toelichting gevoegde Nota van Zienswijzen en van antwoord voorzien. Tevens is in de nota aangegeven op welke punten het bestemmingsplan moet worden aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0867.bpWWmrvancoothstr6-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:

Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, ondergeschikte verhardingen, langzaam verkeer, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen,

nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer – Verblijf

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

Wonen

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

Bij de woningen zijn ook bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, parkeervoorzieningen en sport- en wellnessvoorzieningen toegestaan.

Verder is de woonbestemming bedoeld voor tuinen, erven en verhardingen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

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

In het plangebied komt alleen categorie 4 (gematigde verwachting) voor. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is hierop van toepassing. In de archeologische dubbelbestemming is geregeld bij welke bodemingrepen er nader onderzoek verricht moet worden. In dit geval gaat zijn ingrepen onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en waar de verstoring dieper gaat dan 50 cm.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling en parkeerregels.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

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

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

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

Bijlagen

- Bijlage 1. Schaarsteonderzoek gemeente Waalwijk, Stec Groep;
- Bijlage 2. Boom effect analyse, Econsultancy;
- Bijlage 3. Watertoets, Econsultancy;
- Bijlage 4. Onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy;
- Bijlage 5. Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 6. Ecologisch nader onderzoek, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 7. Activiteitenplan ecologie, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 8. Schaduwstudie, &Ponjé bouw- en vastgoedzaken / Architectenbureau Van Reeve;
- Bijlage 9. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin, Econsultancy;
- Bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy;
- Bijlage 11. Standaard Advies Veiligheidsregio 2023, Brandweer Midden-en West-Brabant;
- Bijlage 12. Vooroverlegreactie, waterschap Brabantse Delta;
- Bijlage 13. Aanmeldnotitie m.e.r. Mr. van Coothstraat 6, Waalwijk;
- Bijlage 14. Nota van inspraak, gemeente Waalwijk;
- Bijlage 15. Nota van zienswijzen, gemeente Waalwijk.