

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Doel.....	2
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	2
1.5	Proces.....	3
2	Bestaande Situatie	4
2.1	Ruimtelijke structuur.....	4
2.2	Functionele structuur.....	4
3	Beleidskader.....	6
3.1	Gemeentelijk beleid	6
3.1.1	Woonvisie 2010-2019.....	6
3.1.2	Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015.....	7
3.2	Beleid Waterschap	7
3.2.1	Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009.....	8
3.3	Provinciaal beleid.....	8
3.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	8
3.3.2	Verordening Ruimte, 1e fase	9
3.4	Rijksbeleid.....	11
3.4.1	Nota Ruimte	11
4	Planologische aspecten.....	12
4.1	Verkeer en mobiliteit.....	12
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	13
4.3	Omgeving.....	15
4.4	Totaalbeeld planologische aspecten.....	17
5	Milieu aspecten.....	18
5.1	Water.....	18
5.2	Natuur.....	19
5.2.1	Groenwaarden	19
5.2.2	Flora & Fauna.....	19
5.3	Geluid: wegverkeerslawaaï.....	20
5.3.1	Wet geluidhinder.....	20
5.3.2	Een goede ruimtelijke ordening.....	22
5.4	Luchtkwaliteit.....	23
5.5	Bodemkwaliteit.....	24
5.6	Externe veiligheid.....	26
5.6.1	Bedrijven in de omgeving	28
5.6.2	Technische infrastructuur.....	28
6	Planbeschrijving.....	29
6.1	Uitgangspunten.....	29
7	Juridische planbeschrijving.....	30
7.1	Planvorm.....	30
7.2	Algemene toelichting plankaarten.....	30
7.3	Algemene toelichting planregels.....	30
8	Economische uitvoerbaarheid.....	32
9	Overleg, inspraak en zienswijzen.....	33
9.1	Overleg en inspraak	33
9.2	Zienswijzen.....	33



Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoeken

Bijlage 2 Waterparagraaf

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Flora en fauna

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Parkeerbalans

Bijlage 7 Nota van Inspraak, reacties vooroverleg

Bijlage 8 Nota van zienswijzen

1 Inleiding

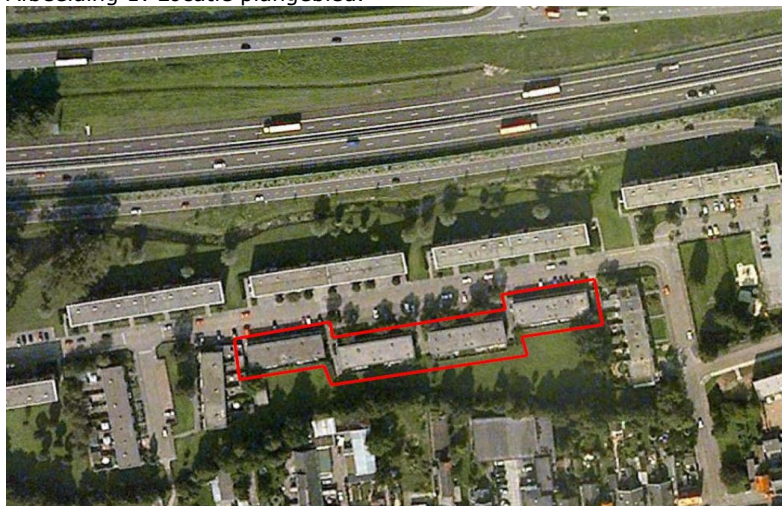
1.1 Aanleiding

Casade wil aan de Noordstraat in Waalwijk, in plaats van 4 bestaande verouderde appartementengebouwen, nieuwe appartementen realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Besoijen' van de gemeente Waalwijk. Een wijziging van het planologisch regime is daarom noodzakelijk, reden waarom Casade CSO heeft verzocht om voor dit project een nieuw (postzegel)bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Noordstraat (nummers 1 tot en met 63) te Waalwijk in de gemeente Waalwijk. De Noordstraat is een 30 km/u weg, waarbij aan beide zijden van de straat wordt geparkeerd.

Afbeelding 1: Locatie plangebied.



In het plangebied bevinden zich nu 32 appartementen, met groen en parkeerplaatsen. De woningen zijn eigendom van Casade, die de woningen verhuurt. De omgeving is overwegend een woonomgeving. Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich een voormalige waterkering (de zogenoemde winterdijk).

Casade wil de 32 sterk verouderde huurappartementen slopen en vervangen door 40 nieuwe appartementen. Een deel daarvan is bestemd voor sociale huur en middeldure huur, en een deel is bestemd voor goedkope koop. Het grootste gedeelte van de bebouwing wordt in drie bouwlagen gebouwd. Een klein deel, aan de oostzijde van het plangebied, wordt in twee bouwlagen opgericht.

1.3 Doel

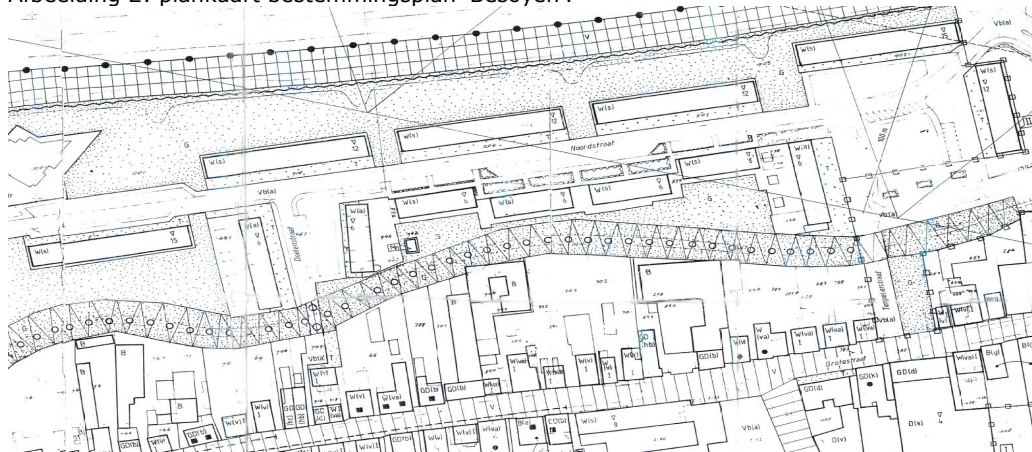
Het doel van deze partiële herziening van het 'bestemmingsplan Besoijen' is de ontwikkeling van de 40 appartementen met de daarbij horende parkeergelegenheden planologisch mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Besoijen' van de gemeente Waalwijk. Dit bestemmingsplan is op 24 april 1996 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 december 1996 goedgekeurd.

Het plangebied heeft de bestemming 'Woondoeleinden', 'groen' en 'Verkeersdoeleinden-verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan'.

Afbeelding 2: plankaart bestemmingsplan 'Besoijen'.



Gronden aangewezen voor 'woondoeleinden' zijn bestemd voor woondoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven gericht op behoud van de woonfunctie en de bestaande bebouwingsstructuur.

Gronden aangewezen voor 'groen' zijn bestemd voor plantsoenen, bermen en andere groenvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken en paden.

1.5 Proces

Het bestemmingsplan 'Noordstraat' is overeenkomstig afdeling 3.1 van de Wro tot stand gekomen. Tijdens de voorbereidingsfase is in nauw overleg met de gemeente een plan ontwikkeld.

Na de voorbereiding is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van begin december 2011 gedurende drie weken voor inspraak ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 2 maart 2012 voor iedereen zes weken ter inzage. Eenieder kan gedurende deze zes weken het plan op het gemeentehuis inzien of digitaal raadplegen en haar zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Noordstraat' met ID-nummer NL.IMRO.0867.bpnoordstrwaalwijk-vas1 bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en gebouwde opstallen aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

De resultaten van inspraak en overleg en de ingediende zienswijzen worden kort behandeld in hoofdstuk 9 en de reacties zijn in de bijlagen bij toelichting opgenomen.

2 Bestaande Situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Noordstraat, aan de noordzijde van de gemeente Waalwijk. Waalwijk en omgeving maakt deel uit van het cultuurhistorisch gebied 'De Langstraat'.

'De Langstraat' is het gebied tussen 's-Hertogenbosch en Geertruidenberg. De naam is ontstaan doordat de dorpen in dit gebied vaak uit niet meer dan één straat bestonden, steeds van west naar oost. Bij het toenemen van de bevolking kwamen deze dorpjes steeds dichterbij elkaar te liggen waardoor het leek alsof er sprake was van één lange straat.

'De Langstraat' heeft een geschiedenis die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. 'De Langstraat' was oorspronkelijk een dijk die van oost naar west door een moerassig landschap liep dat zich bevond tussen de Maas en de hoger gelegen Brabantse zandgronden. De betreffende dijk werd in 1422 aangelegd in opdracht van de Graaf van Holland, onder wiens gezag dit gebied sinds het einde van de 13e eeuw viel. Al in de 14e eeuw vonden er ontginningen plaats. Langs de dijk vestigden zich boeren die het land ontgonnen in lange stroken die loodrecht op de dijk stonden, het zogenaamde slagenlandschap. Toponiemen als Zuid-Hollandse dijk (te Sprang-Capelle en Kaatsheuvel) verwijzen nog naar deze situatie. In 1533 werd de weg over de dijk bij Waalwijk en Besoijen al met keien verhard. Langs de dijk ontstonden de bovengenoemde nederzettingen.

In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt 'de Langstraat', vanwege de lange linten, een bijzondere positie in.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van de gemeente Waalwijk. Het plangebied ligt geheel aan de noordzijde van de woonwijk 'Besoijen' en grenst aan de noordzijde aan de rijksweg A59. Aan de oost-, zuid- en westzijde bevinden zich woningen.

In het verleden waren in de directe omgeving meerdere, overwegend agrarische, bedrijven gelegen. Enkele bedrijven zijn nog aanwezig, de agrarische functie daarentegen

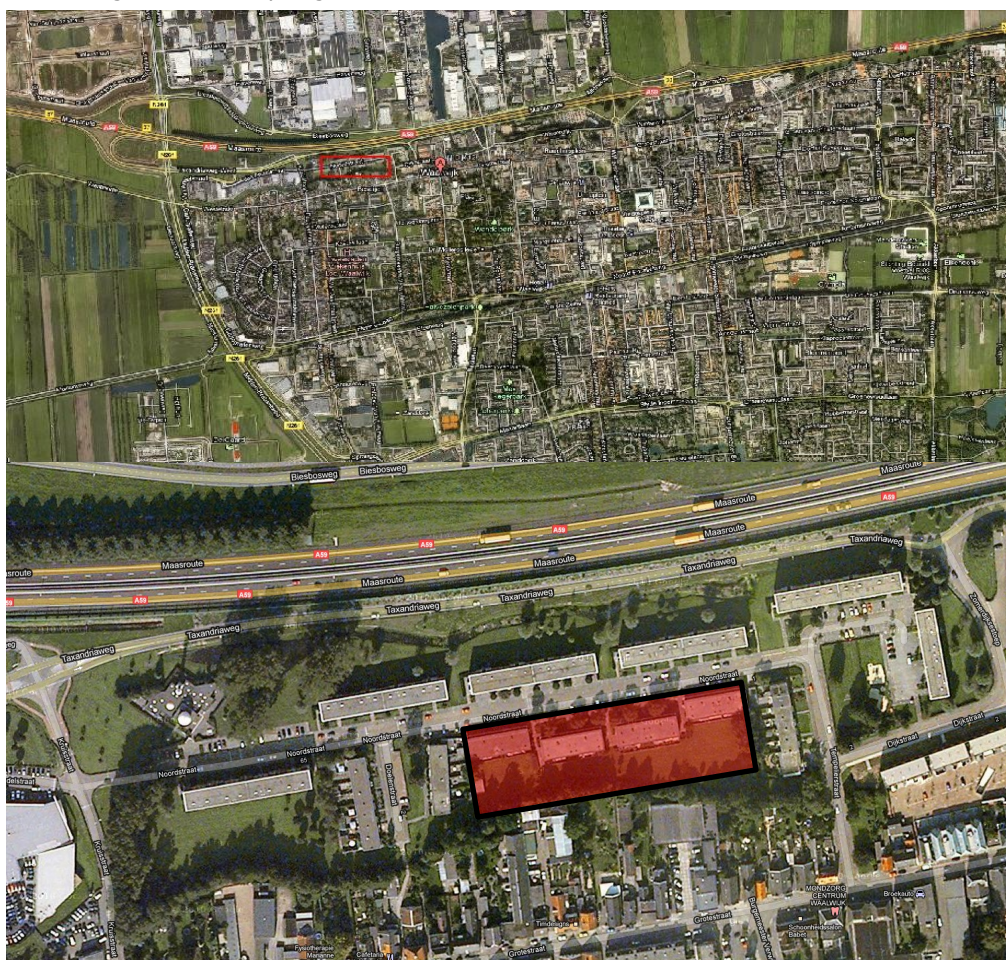
is geheel verdwenen.

Met name aan de zuidzijde van het plangebied, de Grotestraat, bevinden zich nog enkele (oude) bedrijven en woningen. Ook aan de noordzijde, aan de overzijde van de A 59 en aan de westzijde bevinden zich een tweetal bedrijventerreinen.

De veelal oude bebouwing in de omgeving wordt her en der afgewisseld met nieuwbouw. De ontwikkelingen zijn van dien aard dat het gebied inmiddels kan worden gekarakteriseerd als een overwegend woongebied met gestapelde woningen en enkele grondgebonden woningen.

In de directe omgeving van het plangebied, aan de overzijde van de Noordstraat (nrs. 102-218 en verder), zijn appartementencomplexen met huurappartementen gelegen. De gebouwen zijn eigendom van Casade. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Tempelierstraat, liggen enkele grondgebonden woningen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan woningen die zijn gelegen aan de Doelenstraat. De woningen aan de Doelenstraat en de Tempelierstraat zijn zogenaamde blokwoningen en zijn voorzien van twee bouwlagen. Deze woningen zijn grotendeels in eigendom van Casade.

Afbeelding 3: overzicht plangebied



3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Woonvisie 2010-2019

Op 2 juli 2010 heeft de gemeente Waalwijk de Woonvisie 2010-2019 vastgesteld. De woonvisie is vertrekpunt voor het nieuwe woningbouwprogramma dat weer de basis vormt voor de nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met andere ontwikkelende partijen. De visie bevat kwalitatieve en kwantitatieve bepalingen ten aanzien van het woningaanbod in de gemeente.

In de visie pleit het college voor behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk, een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter. Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de kwaliteit van de woonomgeving.

Uitgangspunten zijn:

1. Voor iedereen een thuis

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid iedereen keuzevrijheid in het wonen te geven. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de groepen senioren en mensen met een laag of middeninkomen.

2. Wijken en kernen met een eigen karakter

Voor de kernen geldt: altijd maatwerk in woningbouw, passend bij de schaal en gericht op de eigen behoefte. Zogenaamde 'pluswijken' zoals Sprang-Capelle spelen een belangrijke rol.

3. Kwaliteit boven kwantiteit (programma)

kernthema's zijn daarbij:

- a. variatie en keuzevrijheid in woonmilieus;
- b. klantgericht bouwen;
- c. gestaag bouwen;
- d. behoud van omgevingskwaliteit;
- e. duurzaamheid.

Het voorliggende plan omvat de bouw van 40 appartementen. De omvang en aard van de bebouwing past binnen de schaal van de huidige bebouwing en doet recht aan de kwaliteit van de omgeving. Een deel van de woningen is bestemd voor sociale huur en middeldure huur, en een deel is bestemd voor goedkope koop. Verder worden meer en kwalitatief betere woningen gerealiseerd dan nu aanwezig zijn. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

De Woonvisie 2010-2019 vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015

Het GRP omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daarmee verband houdende waterbeheer voor de periode 2011 tot en met 2015.

Gelet op het belang van goede riolering voor mens en milieu hebben gemeenten op grond van artikel 10.33, lid 1 van de Wet milieubeheer in de eerste plaats een zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Op deze gemeentelijke zorgplicht sluit de zorgplicht van de waterschappen aan om het afvalwater te zuiveren. In de tweede plaats is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afvloeiend hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Deze zorgplicht houdt in beginsel in dat de gemeente in dat geval een voorziening aanbiedt waarin de perceeleigenaar het hemelwater kan lozen. Het GRP moet duidelijk maken welke maatregelen de gemeente in beginsel van de perceeleigenaren verwacht en welke zij zelf zal nemen. De zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater geldt ook voor het afvloeiende hemelwater van openbaar terrein. Voor dit laatste is de gemeente feitelijk ook perceeleigenaar. Nadat de gemeente hemelwater van particulier en openbaar terrein heeft ontvangen, moet zij bepalen hoe zij dit verwerkt.

In de derde plaats heeft de gemeente de zorgplicht om in het openbaar gemeentelijke gebied maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken. Ook bij deze zorgplicht geldt nadrukkelijk dat van oudsher de perceels-/gebouweigenaar een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen voor een goede staat van zijn perceel en daarop gevestigde gebouwen.

Deze drie zorgplichten omvatten twee belangrijke elementen: de aanleg van riolering en een adequaat beheer van deze voorzieningen. Daarnaast impliceert de zorgplicht dat gemeente bij al deze activiteiten voldoet aan de wettelijke eisen en vergunningsvoorschriften. Ook moeten zij hun activiteiten (aanleg en beheer) afstemmen op de taken van andere overheden, voornamelijk het waterschap en de provincie.

3.2 Beleid Waterschap

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen. Het plan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

3.2.1 Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

Deze beleidsregel is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht en vastgesteld op 7 juli 2009. Het doel van de beleidsregels is aan te geven hoe het waterschap omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder om hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. Bij de beoordeling van een ingreep hanteert het waterschap randvoorwaarden, zoals voldoende hoeveelheid berging, voldoende afmetingen van sloten, nadere invulling van het begrip 'waterneutraal bouwen' en meer.

De beleidsregel is mede de basis voor het maken van afspraken met andere overheden over aanleg, beheer en onderhoud van waterhuishoudkundige voorzieningen bij onder meer bestemmingsplannen en de basis voor het geven van een wateradvies in het kader van de watertoets.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is vastgesteld in oktober 2010 en bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020. Zij bevat tevens de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Om haar doelen te kunnen realiseren heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter.

De structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie hoe zij haar doelen wil bereiken. 'Samenwerken aan kwaliteit' is de achterliggende filosofie van de provincie, waarbij de provincie haar doelen op vier manieren wenst te realiseren. Namelijk door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie haar ambities en beleid geformuleerd. Voor elk afzonderlijk beleidsdoel heeft de provincie aangegeven welke instrumenten zij wenst in te zetten om haar doelen te bereiken.

Uitwerking

In dit deel wordt benoemd hoe het beleid op hoofdlijnen zal worden uitgevoerd. De Structuurvisie komt inhoudelijk overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteen gezet in het streekplan 2008 'Brabant in Balans'. Actualiseringen zijn daarin meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven hetgeen thematisch is uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

In de structuurvisie zijn, met betrekking tot de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid, vijf principes leidend voor het ruimtelijke beleid voor de komende jaren. Deze zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

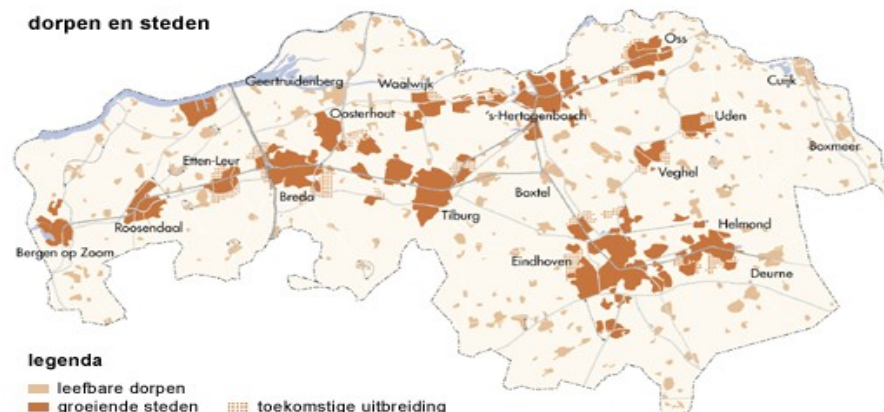
De voorgenomen ontwikkeling betekent een concentratie van de verstedelijking, waarbij zuinig met de bestaande ruimte wordt omgesprongen. Immers er worden meer woningen gebouwd op een reeds bestaand en bebouwd perceel. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie.

3.3.2 Verordening Ruimte, 1e fase

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 23 april 2010 de Verordening Ruimte 1e fase vastgesteld. De verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. In de verordening wordt het vigerende planologisch beleid van de provincie deels omgezet in instructieregels voor de gemeenten.

Deze instructieregels hebben – onder meer – tot doel de woningbouw zo veel mogelijk binnen het stedelijk concentratiegebied te situeren en dit te onderbouwen vanuit de afspraken (artikel 2.1.6 van de Verordening), zoals neergelegd in het Regionaal ruimtelijk overleg Waalboss, waarvan de gemeente Waalwijk deel uitmaakt.

Afbeelding 4: overzicht aaneengesloten gemeenten regionaal overleg Waalboss.



Op de voorgenoemen ontwikkeling zijn de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van toepassing.

Artikel 2.1.3 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Het plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen stedelijk gebied en voldoet dus aan deze bepaling.

Artikel 2.1.6 - Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De gemeente Waalwijk ligt binnen de regio Waalboss. Deze regio heeft om en nabij de 472.000 inwoners, een aantal dat de komende jaren naar verwachting flink zal toenemen. De verwachte bevolkingstoename vindt tot na 2030 met name plaats in de stedelijke regio. Bevolkingskrimp treedt pas op langere termijn op.

Voor Waalwijk moet de woningvoorraad tot 2020 met ongeveer 2400 nieuwe woningen toenemen. Dit blijkt uit de woonvisie 2010-2019.

De voorgenoemen ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal woningen, passend binnen het plancapaciteit zoals afgesproken in het regionaal planningsoverleg. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de provinciale Verordening ruimte fase 1.

3.4 Rijksbeleid

3.4.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, in werking sinds 27 februari 2006 staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en worden de hoofdlijnen van het te voeren beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het nationaal ruimtelijk beleid heeft voornamelijk als doel ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. Er worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd, te weten:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

Bij de realisatie van het ruimtelijk beleid speelt de uitvoeringsagenda een belangrijke rol. De uitvoeringsagenda beschrijft op hoofdlijnen de doelstellingen van het beleid, de verantwoordelijkheden van het rijk, de rolverdeling binnen het rijk en tussen het rijk en de decentrale overheden, de concrete acties en de financiële inzet. Veel van de beschreven uitvoeringsacties leiden op korte termijn tot concrete resultaten in nadere uitwerkingen van beleid, besluitvorming en investeringsbesluiten. Waar mogelijk is een doorkijk naar de middellange termijn opgenomen.

Conclusie

Het plan omvat de oprichting van woningen op een bebouwd perceel binnen het verstedelijkt gebied. Dit past binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

4 Planologische aspecten

4.1 Verkeer en mobiliteit

Bereikbaarheid

De ontsluiting van plangebied verloopt met name via de Noordstraat. Het voorliggende plan maakt geen nieuwe infrastructuur mogelijk. Het aantal woningen en bijbehorende verkeersbewegingen hebben geen invloed op de infrastructuur ter plaatse.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Parkeernormennota gemeente Waalwijk'. De parkeernormen geven het minimum aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan.

In de huidige situatie zijn in en rondom het plangebied 84 woningen en 78 parkeerplaatsen aanwezig. De gemeente heeft in november 2011 tellingen uitgevoerd. Hieruit is een bezettingsgraad van gemiddeld 56 parkeerplaatsen, oftewel 72%, naar voren gekomen.

De parkeervraag van een aantal woningen buiten het plangebied, te weten 52 appartementen aan de noordzijde, wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor deze woningen zijn 35 parkeerplaatsen nodig ($52/84$ woningen $\times$ 72% van 78 parkeerplaatsen), die binnen het plangebied moeten worden behouden.

De 32 woningen in het plangebied worden vervangen door 40 nieuwe appartementen. Voor deze woningen zijn binnen het plangebied 68 parkeerplaatsen nodig ($32 \times$ parkeernorm van 1,7 = 68 parkeerplaatsen).

In totaal zijn dus 103 parkeerplaatsen nodig, te weten 35 voor bestaande woningen en 68 voor de nieuwe woningen.

Alle 103 parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk, zodat er geen onderscheid is in parkeerplaatsen voor de woningen in dan wel buiten het plangebied. Een overzicht van de parkeervoorzieningen is opgenomen in afbeelding 5.

Conclusie

In het plangebied wordt op basis van gemeentelijke parkeertellingen voorzien in 103 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen, zowel voor de bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied als voor de woningen in het plangebied.



Afbeelding 5: overzicht toekomstige situatie inclusief parkeervoorzieningen

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd, het Verdrag van Malta. Het verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed, door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is geregeld in de Wet op de archeologische Monumentenzorg, in werking getreden op 1 september 2007. Het uitgangspunt is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. In de wet is ook bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid moeten opstellen. De gemeente Waalwijk heeft gedaan in de vorm van een erfgoedverordening, die op 1 februari 2011 is vastgesteld.

Erfgoedverordening

De erfgoedverordening omvat:

1. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk monument, waaronder ook archeologische monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beeldbepalende zaken;
2. een vergunningstelsel voor de gemeentelijke monumenten;
3. een verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
4. een vergunningstelsel voor archeologische verwachtingsgebieden;
5. de cultuurhistorische erfgoedkaart Waalwijk.

Erfgoedkaarten

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft een volledig en actueel overzicht van de kennis van het archeologisch bodemarchief van de gemeente. Het plangebied ligt in een gebied met lage archeologische verwachting.

De waarden- en verwachtingenkaart vormt de inhoudelijke basis voor de archeologische beleidskaart. Deze kaart geeft aan waar en op welke manier onderzoek noodzakelijk is in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage tot gematigde archeologische verwachting.

In een dergelijk geval kan een omgevingsvergunning nodig zijn, als de omvang van het terrein groter is dan 5000 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm.

Het plangebied is kleiner dan 5000m², zodat onderzoek naar archeologische resten achterwege kan blijven. Bovendien is het plangebied al bebouwd en is de bodemopbouw al verstoord.

Een afbeelding van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is onderstaand weergegeven.

Afbeelding 6: Overzicht archeologische verwachtingswaarde plangebied.



Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Omgeving

De situering en de afmetingen van de nieuwbouw wijken af van de bestaande situatie. De bebouwing schuift deels op naar het zuiden en een deel van het nieuwe gebouw zal uit drie bouwlagen bestaan. Door het langgerekte volume van drie bouwlagen parallel aan de Noordstraat, voegt de nieuwbouw zich in de huidige stedenbouwkundige structuur van de buurt. Ontsluiting en galerij zijn gelegen aan de straatzijde aan de Noordstraat. Het woonprogramma en de buitenruimten zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de Winterdijk.

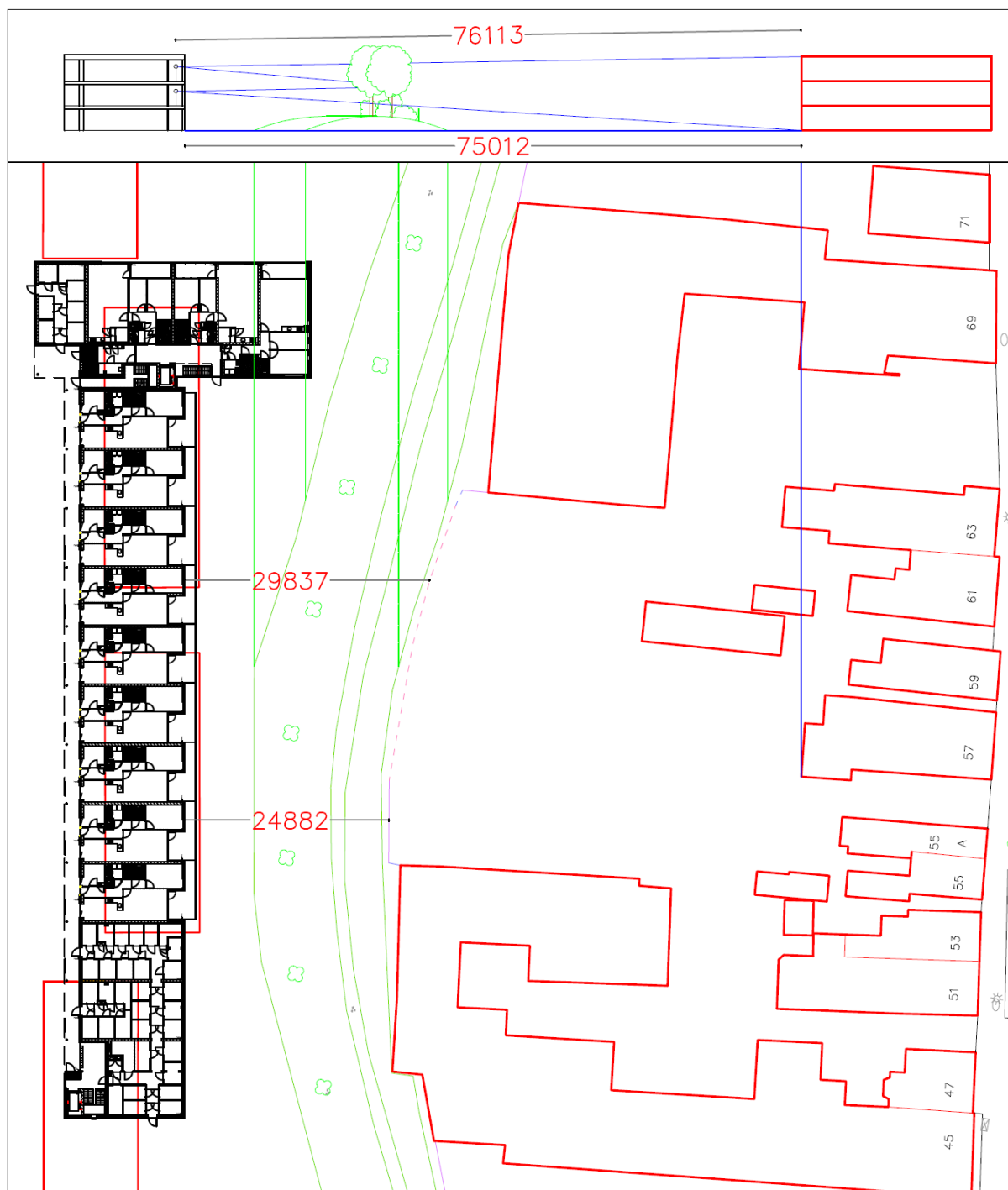
De afstand van de toekomstige bebouwing ten opzichte van het percelen aan de Grotestraat is circa 25 meter. De afstand van de bebouwing tot de achtergevel van de woonhuizen aan de Grotestraat is circa 75 meter.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zullen aan de zuidzijde op de winterdijk geen bomen worden gekapt. De gemeente hecht grote waarde aan de bomen op het dijklichaam en heeft geen plannen om op korte of middellange termijn bomen te kappen. Het plangebied ligt in een binnenstedelijke woonwijk. Gelet op de hoogte van de nieuwbouw, in combinatie met de afstand ten opzichte van de woningen/bedrijven aan de Grotestraat en het bestaande groen op het dijklichaam, leidt het plan niet tot een onevenredige aantasting of bedreiging van privacy of woongenot, in de vorm van bijvoorbeeld uitzichtverlies, windval of schaduwwerking.

Afbeelding 7: uitzicht vanaf de bestaande bebouwing in het plangebied (winterdijk)



In de nota van Inspraak, die als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd, is een uitgebreide fotorapportage opgenomen. Op afbeelding 8 zijn de afstanden van de nieuwbouw ten opzichte van de omgeving in beeld gebracht.



Afbeelding 8: afstanden nieuwbouw ten opzichte van omgeving

4.4 Totaalbeeld planologische aspecten

De planologische aspecten liggen de gewenste ontwikkeling geenszins in de weg.

5 Milieu aspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende milieuaspecten (geluidshinder, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijvigheid, waterhuishouding, flora en fauna en kabels en leidingen) die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Water

Provincies en gemeenten zullen in toenemende mate rekening (gaan) houden met het watersysteem bij het maken van ruimtelijke keuzes. Dit wordt gestimuleerd door o.a. de Kader Richtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Watertoets.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets moet worden uitgevoerd, zodat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze bij het plan worden betrokken. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta, dat verantwoordelijk is voor het beheer van waterkwaliteit en waterkwantiteit. Op 13 oktober 2011 heeft CSO Adviesbureau, namens Casade, een concept van het waterplan ter beoordeling ingediend bij het Waterschap¹. Op 18 oktober 2011 heeft het Waterschap middels een e-mail het waterplan goedgekeurd.

Uit het waterplan blijkt het volgende:

- aangezien de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², is een retentievoorziening voor hemelwater niet nodig;
- gezien de lage doorlatendheid van de bodem (0,2 m/dag) wordt het hemelwater niet geïnfiltreerd, maar gescheiden van het huishoudelijk afvalwater aangeboden aan de perceelsgrens. In eerste instantie wordt zowel het hemelwater als het afvalwater aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Op termijn zal de gemeente Waalwijk het hemelwater in die omgeving gescheiden afvoeren;
- het hemelwater dient bij voorkeur bovengronds naar de perceelsgrens te worden afgevoerd, zodat dit in de toekomst onder vrij verval apart kan worden afgevoerd. Als dit niet mogelijk is, moeten bladvangsers worden geplaatst om verstopping van de voorziening te voorkomen;
- in het bouwtechnisch plan, dat onderdeel gaat uitmaken van de aanvraag van de bouwvergunning, zal de initiatiefnemer de wijze waarop het hemelwater gescheiden van het afvalwater aan de perceelsgrens wordt aangeboden nader detailleren;
- om regenwater dat van de daken wordt afgevoerd schoon te houden, worden niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt;

1 CSO 11A095.R004.RP.GL, 21 oktober 2011, bijlage 2

- om eventuele verontreinigingen afkomstig van de terreinverhardingen (de parkeerplaatsen) op te vangen wordt een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage of filter toegepast;
- ten aanzien van de winterdijk (compartimentskering) stelt de Keur dat binnen de Keurzone (5 m vanaf de voet van de dijk) (in beginsel) geen vergunning wordt verleend voor nieuwe bebouwing;

De situering van het bouwplan is aangepast, zodat deze buiten de keurzone van de winterdijk komt te liggen. Het waterschap is hiermee op 15 november 2011 (per e-mail) akkoord gegaan.

5.2 Natuur

5.2.1 Groenwaarden

Op 12 september 2008 is de gemeentelijke bomencatalogus vastgesteld. In deze catalogus zijn waardevolle en monumentale bomen op particuliere terreinen opgenomen. In het plangebied staan geen bomen die voorkomen in de catalogus. In de Noordstraat staan, ter hoogte van het plangebied, geen straatbomen die hinder gaan ondervinden van de aanleg van de appartementencomplexen. Bovendien zal er een deel van het plangebied de bestemming groen krijgen. Hierdoor zal er meer groen worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie.

Voor het bestemmingsplan, de voorgenomen sloop en de bouw, bestaan in die zin dus geen belemmeringen.

5.2.2 Flora & Fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet aanwezig.

Het plangebied ligt verder niet binnen de begrenzingen van de ecologische hoofdstructuur, de provinciale ontwikkelingszone groen of in een anderszins beschermd natuurgebied. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op het plangebied.

Wegens de aard en het huidige gebruik van het plangebied is dit mogelijk geschikt als habitat voor beschermde flora en fauna. In dit kader is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd².

2 CSO 11A095, d.d. 16 januari 2012, bijlage 4

Dit onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek, d.d. 7 december 2011, om te bekijken of het plangebied geschikt is voor beschermde flora- en faunasoorten en of deze mogelijk ook aanwezig zijn.

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Het plangebied en directe omgeving is op zichzelf geschikt en wordt mogelijk ook gebruikt als vliegroute, foerageer- en of verblijfsgebied voor (beschermde) vleermuizen. De aanwezige bebouwing op het terrein is geschikt als verblijfplaats (zomer-, winter- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevels, boeiboorden en dergelijke. Een nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk, waarbij het vleermuisprotocol leidend is.

Conclusie:

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Een nader onderzoek naar vleermuizen, op basis van het vleermuisprotocol, is noodzakelijk. De resultaten hiervan zijn op het moment van het ontwerpbestemmingsplan nog niet bekend. Als vleermuizen worden aangetroffen zullen de eisen uit de relevante wet- en regelgeving in acht worden genomen, zodat er geen belemmering is voor de planontwikkeling.

5.3 Geluid: wegverkeerslawaaï

5.3.1 Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Taxandriaweg, Biesbosweg, Grotestraat, Kruisstraat, Tempelierstraat en de A59. Dit zijn gezoneerde wegen en daarom is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

De overige wegen rondom het plangebied, waaronder de Noordstraat zelf, zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km/u. De Wet geluidhinder bepaalt dat rondom deze wegen geen zone is gelegen, waardoor op basis van de Wet geluidhinder geen onderzoek naar de invloed van deze wegen nodig is.

De geluidbelasting van deze wegen is desondanks inzichtelijk gemaakt in het akoestisch rapport, zodat kan worden beoordeeld of het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Afhankelijk van de situatie kan een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) toelaatbaar zijn. Omdat het hier vervangende nieuwbouw betreft, geldt voor de Rijksweg A59 een maximale grenswaarde van 63 dB en voor de overige gezoneerde wegen 68 dB.

³ Cauberg-Huygen, 6 januari 2012, Referentie 20111339-08, bijlage 3



De gemeente Waalwijk heeft op 6 april 2010 beleid vastgesteld voor het verlenen van hogere waarden (verder: hgw-beleid). Volgens dit beleid kan een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde worden vastgesteld als voldaan wordt aan elk van de volgende criteria:

- uit onderzoek naar maatregelen blijkt dat maatregelen niet haalbaar of niet mogelijk zijn;
- een van de volgende situaties is van toepassing:
 1. er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van nog niet geprojecteerde woningen;
 2. de nog niet geprojecteerde woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op;
 3. de nog niet geprojecteerde woningen vervangen bestaande bebouwing;
 4. de nog niet geprojecteerde woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermdende functie voor andere woningen (in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend), of voor andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten;
- de woning heeft tenminste één geluidluwe gevel. Voor vervangende nieuwbouw is dit een gevel waarop de geluidsbelasting van elke weg niet hoger is dan 53 dB (voorkeursgrenswaarde verhoogd met 5 dB);
- als de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde van de woning. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer bedragen dan het geluidsniveau op de geluidluwe gevel, verhoogd met 5 dB, ofwel 58 dB (in geval van vervangende nieuwbouw).

De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de eisen voor een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Uit het akoestisch rapport blijkt het volgende:

- a) het geluid van het wegverkeer op de Taxandriaweg, Biesbosweg, Grotestraat, Kruisstraat en Tempeliersstraat zorgt niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woningen in het plangebied; de maximaal berekende geluidbelasting is 43 dB;
- b) het geluid van het wegverkeer op A59 zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de noordgevel; de maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 50 dB.

Dit betekent dat een hogere waarde moet worden vastgesteld, waarbij aan alle eisen van het gemeentelijk beleid moet worden voldaan. De geluidbelasting op de gevel blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB en er is sprake van vervangende nieuwbouw. Geluidreducerende maatregelen zijn niet mogelijk of realistisch:

- gezien de geringe omvang van het bouwplan en het feit dat de overschrijding het gevolg is van het verkeer op de A59 zijn bronmaatregelen als het verminderen van het verkeer of het toepassen van een stiller wegdektype niet realistisch of financieel doelmatig;



- overdrachtsmaatregelen, zoals het vergroten van de afstand tot de geluidbron of het plaatsen van een geluidwal/-scherm tussen bron en ontvanger zijn niet realistisch. De afstand zou zo veel groter moeten worden dat het plangebied niet meer bebouwd zou kunnen worden.
Het plaatsen van een geluidscherm van 9 meter hoog over een lengte van 500 meter zou de geluidbelasting op de gevel kunnen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde. Dit is financieel niet doelmatig, zeker niet omdat een bestaand geluidscherm van 6 meter hoog dan zou moeten worden gesloopt;
- maatregelen nabij de ontvanger/het gebouw, zoals dove gevels, afschermdende werking van balkons en/of galerijen of zelfs plaatselijke schermen voor de gevel zijn niet aan de orde, vanwege de relatief geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Overigens wordt in de bouwplannen rekening gehouden met één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aandacht worden besteed aan de geluidwering van de gevel, zodat het geluidsniveau in de woningen voldoet aan de wettelijke eisen. Een aanvullend gevelisolatieonderzoek is noodzakelijk, waarbij de gecumuleerde geluidbelasting (zie tabel 4.2 in het akoestisch onderzoek) als uitgangspunt geldt.

5.3.2 Een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naast de toets aan de Wet Geluidhinder ook een toets noodzakelijk om vast te stellen dat voor de nieuwe woning binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten is. Zoals aangegeven ligt de A 59 op een afstand van ca. 85 meter van het plangebied. Tussen deze rijksweg en het plangebied ligt behalve de geluidswal, ook een appartementencomplex bestaande uit 4 bouwlagen. De geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer op de A59 leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In voorkomende gevallen kan een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdrukke aan (vracht)wagens in combinatie met bijvoorbeeld een klinkerbestrating toch voor een hoge geluidbelasting zorgen.

De Noordstraat is een weg met klinkerbestrating en drempels op regelmatige afstand van elkaar, waardoor vrachtverkeer nauwelijks of geen gebruik zal maken van deze weg. Verder is het een lokale ondergeschikte ontsluitingsweg van bestaande bebouwing en geen doorgaande route. Dit opgeteld bij het feit dat de bebouwing in de nieuwe situatie verder van de weg zal komen te liggen, leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voor een aantal woningen moet een hogere waarde dan de voorkeurswaarde worden vastgesteld. Dit is, mede gelet op het gemeentelijk beleid op dit vlak, mogelijk. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. Het hoofdstuk bevat milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit, met als doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) de meest kritische stoffen.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Projecten die de concentratie CO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloer-oppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 40 appartementen en is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

5.5 Bodemkwaliteit

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft CSO Adviesbureau verschillende bodemonderzoeken laten uitvoeren.

Uit een **verkennend onderzoek** conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek⁴ bleek het volgende:

Sloten

- de sloten blijken grotendeels te zijn gedempt met bodemvreemd materiaal dat zowel qua aard als gradatie sterk varieert;
- het dempingsmateriaal is lokaal sterk verontreinigd met PAK;
- de grond onder de voormalige gedempte sloten is lokaal vermoedelijk sterk verontreinigd met PAK, matig met zink en licht met enkele ander zware metalen en matig met zink
- zintuiglijk is in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Overig terrein

- aantreffen van een ontluuchtingspijp die duidt op de mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse tank;
- in de grond wordt slechts lokaal in geringe mate bodemvreemd materiaal aangetroffen;
- lokaal is de bovengrond licht verontreinigd;
- de ondergrond is lokaal mogelijk sterk verontreinigd met PAK, matig met zink en licht met diverse andere parameters;
- het grondwater is licht verontreinigd.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek is een **nader bodemonderzoek** uitgevoerd⁵ op basis van NTA5755. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- in de toplaag (ca. 0,0-1,0 m-mv) van nagenoeg alle deelgebieden is bodemvreemd materiaal aangetroffen, lokaal zelfs tot 1,5 m-mv;
- zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond tijdens het nader bodemonderzoek geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- de grond in de gedempte sloten is sterk heterogeen verontreinigd met gehalten aan PAK en/of zink tot boven de interventiewaarden;
- in de grond buiten de gedempte sloten zijn in 3 deelgebieden gehalten aan PAK en/of zink gemeten boven de interventiewaarden;
- de sterke verontreinigingen binnen deze deelgebieden zijn in het verticale en horizontale vlak afgeperkt;
- de omvang van de sterke verontreiniging met PAK en/of zink, binnen de bestemmingsplangrenzen bedraagt circa 730 m³;

4 CSO 11A095.R005.RP.GL 28 november 2011, bijlage 1a

5 CSO 11A095.R007.RP.LF (NO2), 26 januari 2012 bijlage 1b



- de matige en sterke verontreiniging met PAK en/of zink buiten de gedempte sloten zijn niet éénduidig gerelateerd aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen ter plaatse;
- uit de risicoanalyse is gebleken dat binnen het plangebied geen sprake is van een humaan, ecologisch of verspreidingsrisico;
- er is sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, die niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Overleg provincie

Over de resultaten van de bodemonderzoeken heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met de Provincie Noord Brabant, bevoegd gezag voor wat betreft de Wet bodembescherming. Uit informatie van de provincie blijkt dat ter plaatse van de ontluchtingspijp, die bij het verkennend bodemonderzoek is aangetroffen, geen ondergrondse tank meer aanwezig is, omdat deze in het verleden is gesaneerd. Voor het geval van ernstige bodemverontreiniging zal een zogenaamde BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) worden gedaan bij de provincie.

Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, welke kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten.

Conclusie:

Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem niet overal in het plan zonder meer geschikt is voor de beoogde activiteiten. Voor het geval van ernstige verontreiniging zal een BUS-melding worden gedaan, waarin ook de overige (niet ernstige) verontreinigingen worden meegenomen. Voor deze laatste geldt geen saneringsnoodzaak, maar deze kunnen mogelijk bij het bouwrijp maken worden betrokken.

Onder deze omstandigheden vormt het bodemaspect geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt bedoeld op het mogelijke risico voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Er moet voldoende ruimte bestaan tussen risicovolle activiteiten/objecten en kwetsbare objecten.

Afbeelding 9: risicokaart



Uit de risicokaart valt af te leiden dat sprake is van enkele kwetsbare objecten in de directe omgeving van het plangebied. Deze objecten staan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en door leidingen en liggen risicovolle inrichtingen.

In dit kader is een onderzoek⁶ uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten.

6 Windmill milieu management advies, 13 februari 2012, rapportnummer P2011.123.01-05, bijlage 5

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het plangebied zijn alleen de transporten van gevaarlijke stoffen over de A59 relevant gebleken. Het plangebied ligt binnen 200 meter van deze transportas en binnen de inventarisatieafstand voor het groepsrisico. De uitvoering van het plan leidt niet tot een waarneembare toename van de hoogte van het groepsrisico voor de A59 en de normwaarde wordt ruimschoots onderschreden.

Leidingen

Het plangebied valt ruim buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico van nabijgelegen buisleidingen. Het gebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een buisleiding '10"LOZ-WWN-19' van Northern Petroleum Europe BV. Uit het onderzoek blijkt dat de normwaarde voor de hoogte van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen. Wel is het plangebied gelegen binnen de invloedsgebieden van twee - risicovolle - inrichtingen, namelijk Stahl Europe en ROC Waalwijk BV. In dat kader is naar het groepsrisico gekeken.

Uit de berekeningen van het groepsrisico van ROC en Stahl blijkt dat de toename van het aantal personen als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied aan de Noordstraat niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico. De afstand van het plangebied tot deze risicobronnen is zo groot dat de ontwikkeling daar geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico veroorzaakt door ROC en Stahl neemt dus niet toe door de verwezenlijking van dit bestemmingsplan.

Op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft de brandweer op 7 december 2011 desgevraagd een advies uitgebracht. Het advies is verwerkt in een gemeentelijke notitie 'verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Noordstraat' van 25 januari 2012. De gemeente concludeert in deze notitie:

- het plan is niet strijdig met het extern veiligheidsbeleid van de rijksoverheid en van Waalwijk;
- er vindt geen significante toename plaats van de omvang van het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen;
- de voorgestelde maatregel van de brandweer om het pand te beschermen (brandwerende gevels) tegen een mogelijke calamiteit bij Stahl in het geval van een gaswolkbrand vergt een kostbare investering en treft geen doel;
- om de veiligheid binnen het plangebied te verhogen zal met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten om het advies van de brandweer tegen het binnendringen van toxisch gas in haar bouwplannen mee te nemen;
- Ten aanzien van opkomsttijd, bereikbaarheid, waarschuwingsinstallatie wordt voldaan aan alle normen;
- Risicocommunicatie zal na een initiatief van de regionale brandweer door de gemeente Waalwijk naar vermogen worden ondersteund.

Alles overwegende concludeert de gemeente dat het verantwoord is om het bestemmingsplan Noordstraat uit te voeren.

Conclusie:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6.1 Bedrijven in de omgeving

Er worden 8 woningen toegevoegd aan het bestaande aantal woningen. Eventuele bedrijven in de nabijheid van het plangebied mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg hiervan. Verder moet rekening worden gehouden met de milieuzonering van bestaande bedrijven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG editie 2009).

Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Grotestraat bevinden zich enkele bedrijven, op nr. 43 en nr. 45 (concrete bedrijfsactiviteiten p.m.), een horecabedrijf op nr. 63 en een groothandel in schoenen met schoenreparatie op nr. 69. Voor de bedrijven, voorzover deze bekend zijn, geldt dat een afstand van maximaal 10 meter moet worden aangehouden ten opzichte van woningen. In de situatie aan de Noordstraat wordt hier ruim aan voldaan.

Daarbij is het zo dat deze bedrijven in de huidige situatie al rekening moeten houden met de woningen in de omgeving en het bouwplan levert geen significante toename van het aantal woningen op.

Conclusie

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een belemmering kunnen vormen voor het plangebied.

5.6.2 Technische infrastructuur

Leidingen die planologisch van belang zijn, zoals grote rioolleidingen en transportleidingen voor water, moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid.

In het plangebied bevinden zich geen ondergrondse leidingen, die planologische bescherming behoeven. Ook wordt het plangebied niet doorkruist door straalpaden. Wel zijn in het gebied overige kabels en leidingen aanwezig. De kabels en leidingen die nu in gemeentegrond liggen, moeten in openbare gemeentegrond blijven liggen en zo nodig moeten kabels en leidingen dus worden verplaatst. In overleg met gemeente en Nutsbedrijven moet een plan worden opgesteld voor de aanleg/verplaatsing en de aansluitingen.

6 Planbeschrijving

6.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens het 'Handboek bestemmingsplannen 2009' versie 4.0 van de gemeente Waalwijk. Het bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-Standaarden 2008 en is digitaal uitwisselbaar conform de volgende normen:

- Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI);
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP);
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP).

Het beleid, zoals dat is verwoord in deze toelichting op het bestemmingsplan, is vertaald in de regels en op de bijbehorende verbeelding. De bestemmingsomschrijvingen zijn vastgelegd in de bestemmingen op de verbeelding en in de bijbehorende regels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Noordstraat' is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.2 Algemene toelichting plankaarten

Het plangebied kent twee bestemmingen:

- de bestemming 'Wonen' voor de nieuwe woningen en bijbehorend erf en tuin;
- de bestemming 'Groen' voor een groot deel van het plangebied;
- de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' voor een deel van het plangebied, waar parkeren is toegelaten.

Tot het plan behoort een analoge en een digitale verbeelding. De analoge verbeelding bevat alle te verbeelden informatie. Het gaat hierbij om het plangebied, de aanduidingen en de verklaringen. In de digitale verbeelding is eveneens alle te verbeelden informatie opgenomen die op een interactieve wijze wordt getoond.

7.3 Algemene toelichting planregels

Hoofdstuk 1 van de regels 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.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de hierboven genoemde bestemmingen. De bestemming "Wonen" is geregeld in artikel 3. De bestemming 'Groen' is geregeld in artikel 4, de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' in artikel 5.

Deze artikelen kennen een standaard opbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande vrijstelling of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen) worden verleend.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die voor het hele plangebied gelden. Artikel 6 bevat een antidubbelregel. Artikelen 7 en 8 bevatten algemene bouw- en gebruiksregels die gelden voor het hele plan.

Hoofdstuk 4 bevat in de artikel 9 het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Artikel 10 bevat de slotregel van het bestemmingsplan en geeft aan hoe de regels moeten worden aangehaald.

8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien 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.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en Casade woningstichting hebben voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten.

In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd.

Het kostenverhaal is verzekerd. Het is niet nodig een exploitatieplan te maken voor de hiervoor genoemde onderwerpen.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op dat de risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de ontwikkelende partij. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Ter beperking van eventuele risico's voor de gemeente is in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen.

De realisatie van het project is een initiatief van Casade en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele (succesvolle) planschadeclaims zullen dan op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Conclusie

Het project is dan ook economisch uitvoerbaar.

9 Overleg, inspraak en zienswijzen

9.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp heeft gedurende drie weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties ontvangen. In de Nota van inspraak, bijlage 7, worden deze reacties behandeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsorganen en instanties gestuurd ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp hebben het Waterschap, de brandweer en de provincie een reactie opgesteld en verzonden. Deze reacties zijn ook te vinden in bijlage 7. De VROM-inspectie heeft per e-mail laten weten dat deze dienst per 1 januari 2012 de planbeoordeling heeft beëindigd.

De inspraakreacties en de resultaten van het vooroverleg leveren geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Een en ander is verwoord in bijlage 7 bij deze toelichting.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Noordstraat heeft op grond van 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 2 maart tot en met 13 april 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn weergegeven in de Nota van Zienswijzen in bijlage 8 bij deze toelichting. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Bijlage 1 Bodemonderzoeken

Bijlage 2 Waterparagraaf

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Flora en fauna

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Parkeerbalans

Bijlage 7 Nota van Inspraak, reacties vooroverleg

Bijlage 8 Nota van zienswijzen