



Bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72

Bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72

Gemeente Waalwijk

Titel Bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72
Inhoud Toelichting, regels, verbeelding
Planstatus Vastgesteld
Identificatie NL.IMRO.0867.bpwsbenedenkstr72-VA01
Datum 12 september 2013
Gemeente Waalwijk
IMRO-versie IMRO2008

Opdrachtgever De heer A. Kuis
Opdrachtnemer Jurabos – juridisch planologisch advies Breda
Collegiale toets mr. M. De Vries



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

I.	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Opzet bestemmingsplan	9
1.5	Nieuwe Wro, Bro en Regeling standaarden RO	10
1.6	Wijziging ontwerpbestemmingsplan n.a.v. zienswijzen	10
II.	Beleidskader	13
2.1	Ruimtelijk	13
2.1.1	Europees en nationaal	13
2.1.2	Provinciaal	13
2.1.3	Gemeentelijk	16
2.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
2.2.1	Europees en nationaal	21
2.2.2	Provinciaal	22
2.2.3	Gemeentelijk	24
2.3	Milieu	25
2.3.1	Europees en nationaal	25
2.4	Water	27
2.4.1	Europees en nationaal	27
2.4.2	Gemeentelijk	27
2.5	Ecologie	28
2.5.1	Europees en nationaal	28
2.6	Verkeer	29
2.6.1	Gemeentelijk	29
III.	Bestaande situatie	31
3.1	Ruimtelijke analyse	31
3.2	Functionele analyse	33
3.3	Infrastructuur	33
IV.	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	35
4.1	Bodemonderzoek	35
4.2	Luchtkwaliteit	35
4.3	Externe veiligheid	36
4.4	Relatie met de Wet geluidhinder	37
4.5	Milieuhinder	39
4.6	Flora en fauna	41
4.7	Riolering en waterhuishouding	44
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	48
4.9	Verkeer en ontsluiting	49
4.10	Kabels, leidingen en andere belemmeringen	50
4.11	Wijziging ontwerpbestemmingsplan en realiserings- en uitvoeringsaspecten	50

V.	Planbeschrijving	51
5.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	51
5.2	Wijze van bestemmen	54
5.2.1	Algemeen	54
5.2.2	De bestemming Wonen	54
5.2.3	De bestemming Agrarisch	62
5.2.3	De dubbelbestemming Waarde-Archeologie	62
VI.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.1	Inspraak	63
6.2	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan	67
6.2.1	Interactieve mondelinge behandeling	68
6.2.2	Samenvatting zienswijzen en beantwoording	69
6.2.3	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	73
6.3	Wettelijk vooroverleg	75
VII.	Economische uitvoerbaarheid	79

Aparte bijlagen

1	Rapport Evaluatie Sanering Benedenkerkstraat 72 te Waspik van 20 augustus 2003
2	Brief gemeente Waalwijk van 15 juni 2005 betreffende kwaliteitsgegevens i.k.v. bouwstoffenbesluit Benedenkerkstraat 72 te Waspik
3	Rapport externe veiligheid
4	Rapport akoestisch onderzoek
5	Ontwerptekening behorende bij Hinderwetaanvraag d.d. 21 september 1979
6	Tekening 03.5667 van 18 augustus 2003 met ontgravingdieptes t.b.v. sanering Benedenkerkstraat 72 in waspik
7	Inspraakreacties
8	Zienswijzen

I. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Kuis wil zijn voormalig bedrijfsterrein aan de Benedenkerkstraat in Waspik, kadastraal bekend gemeente Waspik, sectie O, nummer 875 ontwikkelen tot een beperkte woningbouwlocatie. Het betreft een inbreidingslocatie voor drie woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Jaren geleden is het fritesbedrijf gesloten waardoor ruimte is ontstaan voor dit initiatief. De fabriek is ondertussen volledig gesloopt.

Tegenover het voormalige fabrieksterrein bevond zich tot voor kort de veevoederfabriek Van Gorp. Dit bedrijf heeft de deuren gesloten en is verhuisd naar industrieterrein Haven. Ook hier is de ontstane ruimte opgevuld met nieuwe woningen. In de loop der jaren is de Benedenkerkstraat steeds verder uitgegroeid tot een overwegend woongebied. Omdat het perceel van de initiatiefnemer een industriebestemming heeft, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983 noodzakelijk om dit gebruik in de toekomst uit te sluiten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is direct aan de Benedenkerkstraat gelegen. De Benedenkerkstraat is een ontsluitingsweg en kenmerkt zich door lintbebouwing die het oorspronkelijke wegenbeloop volgt. Het plangebied heeft betrekking op de westelijke uitloper van de bebouwde kom van Waspik Noord. Het maakt deel uit van de zogenaamde Langstraat en omvat de gronden en opstallen ter weerszijden van de Benedenkerkstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de nieuwbouwlocatie geldt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983. Het perceel heeft de bestemming industrieterrein. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om deze bestemming te wijzigen of uit te werken in een woonbestemming, als gevolg waarvan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is. Deze bestemming dient te verdwijnen omdat de gemeente Waalwijk industrie en andere grootschalige bedrijven uit het plangebied wil weren.

Overigens ligt het plangebied ingeklemd tussen percelen die in het plangebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Benedenkerkstraat vallen. De gemeente zal een nieuw bestemmingsplan Gemengde Gebieden vaststellen. De Benedenkerkstraat ligt binnen het plangebied van dit toekomstig plan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening, bestaat uit zes



hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk omvat, naast een korte beschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan alsmede een weergave van de opzet van dit plan. Hoofdstuk 2 geeft het beleidskader weer. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de inventarisatie van het relevante gemeentelijke en provinciale beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie. Het geeft een omschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving. Het vierde hoofdstuk behelst de planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten, de wijze van bestemmen alsmede de resultaten van het overleg met andere instanties. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan de orde. De laatste zijn gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

1.5 Nieuwe Wro, Bro en Regeling standaarden RO

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel van processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland zijn ook de resultaten van het programma DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd: nagenoeg alle instrumenten uit de Wro worden door bronhouders digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld en de bestemmingsplannen worden onderling vergelijkbaar. Hiervoor is het pakket RO standaarden 2008 ontwikkeld, dat wettelijk wordt verankerd in de bij de Wro behorende Regeling standaarden 2008. De verplichting om de RO standaarden 2008 toe te passen is op 1 juli 2009 van kracht geworden. Digitale plannen moeten conform de RO Standaarden 2008 vastgesteld en beschikbaar gesteld worden:

- De Wro verplicht een analoge versie van ieder nieuw bestemmingsplan te maken en beschikbaar te stellen;
- De Wro verplicht bronhouders om nieuwe bestemmingsplannen elektronisch beschikbaar te stellen, waarvoor specifieke vormvereisten gelden;
- Ieder nieuw digitaal bestemmingsplan waarvan het ontwerp na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd is rechtsgeldig.

Dit bestemmingsplan is zowel digitaal als analoog verbeeld. Daarbij is voldaan aan de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008. Het plan is langs elektronische weg vastgesteld, tegelijk met de analoge verbeelding van het bestemmingsplan.

1.6 Wijziging ontwerpbestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het oorspronkelijke plan tot realisatie van drie burgerwoningen met niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing tot 180 m² per woning, heeft er intensief overleg plaatsgehad tussen de initiatiefnemer en degenen die bezwaar tegen dit plan hadden. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol gespeeld. Om tot een breder gedragen plan te komen, heeft de initiatiefnemer voorgesteld om de mogelijkheid tot het oprichten van niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing geheel uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor in de plaats heeft hij voorgesteld het variabel bouwvlak voor woningen te vergroten van 120 m² tot 150 m². Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar, nu de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het



ontwerpbestemmingsplan per saldo met 150 m² per woning afnemen. Uiteindelijk heeft dit voorstel ertoe geleid dat drie van de zes zienswijzen zijn ingetrokken, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het plan daadwerkelijk conform het voorstel zou worden aangepast. Het bestemmingsplan is op alle onderdelen (regels, verbeelding, toelichting) conform dit voorstel aangepast.

II. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven.

2.1 Ruimtelijk

2.1.1 Europees en nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, en schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

AMvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 in werking getreden. Het Barro is beter bekend als de AmvB Ruimte en geeft nadere regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam; kustfundamenten; grote rivieren; waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar).

2.1.2 Provinciaal

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leef gebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuur historische rijkdom. Een contrastrijk Brabants landschap wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

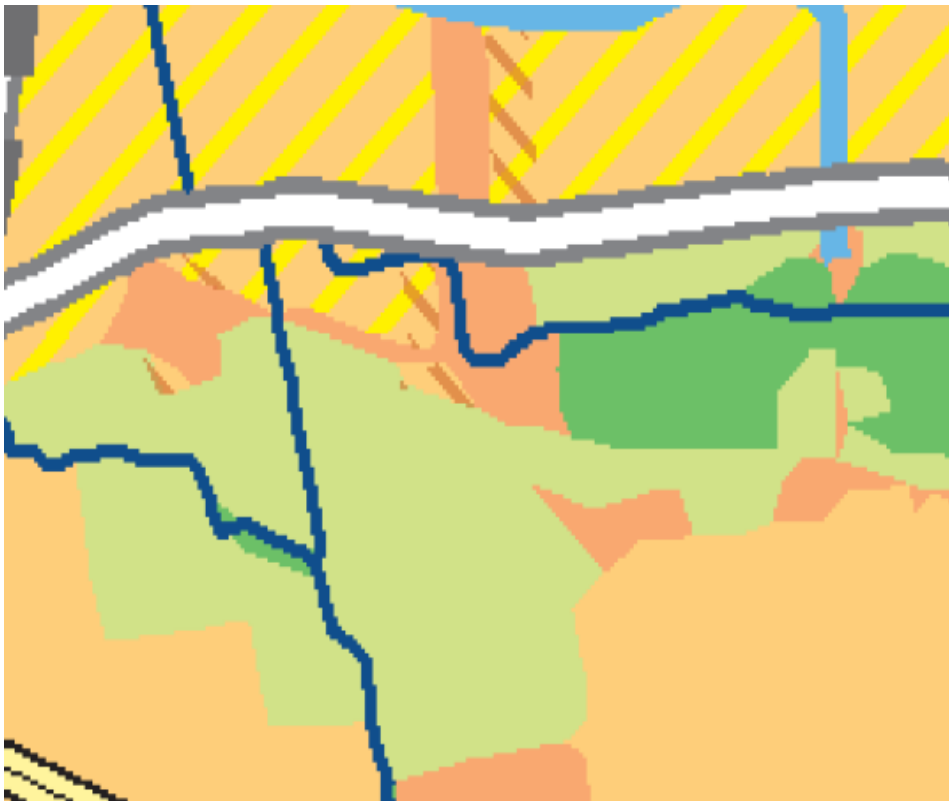
- a. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;



b. Het overig stedelijk gebied (landelijke regio's), met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de structurenkaart van de structuurvisie. Uit de kaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een kern in het landelijk gebied. Ten noorden van de Benedenkerkstraat ligt een accentgebied agrarische ontwikkeling.



Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2011.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. De provincie wil dat de initiatiefnemer, bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Een deel van het plangebied maakt volgens de kaarten bij de Provinciale Verordening Ruimte deel uit van de kernen in landelijk gebied. Een kern in landelijk gebied is op grond van artikel 3.1 van de Verordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de ontwikkeling voor dit deel een inbreiding in een bestaand stedelijk gebied en voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de provincie Noord-Brabant. Het bestemmingsplan maakt echter woningbouw mogelijk welke zich bevindt buiten de kern in landelijk gebied. De reden dat de woningen in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, heeft te maken met de recente planhistorie in het gebied. Hieraan is een lange voorgeschiedenis voorafgegaan. De woningbouw is namelijk beoogd op gronden welke in gebruik waren voor industriedoeleinden. In het verleden was op de locatie een fritsvoorbakkerij gevestigd. Vanuit de gedachte dat dergelijke industriële bedrijvigheid niet thuishoort in de nabijheid van woonbebouwing, is langdurig onderhandeld over verplaatsing naar een geschikte locatie. Uiteindelijk is afgesproken dat medewerking zal worden verleend aan het ter plaatse realiseren van drie woningen met aan-huis-gebonden niet hinderwetplichtige toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Omdat twee laat staan drie woningen moeilijk ingepast kunnen worden in de bestaande lintstructuur van de Benedenkerkstraat, is er voor gekozen om voorgevelrooijlijn van de drie woningen zover naar achteren op het perceel te situeren als stedenbouwkundig aanvaardbaar kan worden geacht. Hierdoor liggen de woningen enigszins buiten de op de kaarten bij de Verordening Ruimte gelegen kern in landelijk gebied. Gelet op de nog immer geldende industriebestemming met grootschalige bouw mogelijkheden betekent het plan een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving. De industriebestemming wordt weggenomen en vervangen door een bestemming passend in het dorps, bedrijvig, lint van de Benedenkerkstraat, namelijk wonen met aan huis gebonden bedrijvigheid. De ontwikkeling van woningbouw sluit aan bij het bestaande lint van de Benedenkerkstraat. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

In artikel 2.1 van de Verordening Ruimte staat dat gemeenten, bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zorg dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving en zij daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand



bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat. Hiervan is sprake. Bovendien is duidelijk dat dit plan een bevordering betekent van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. Overigens heeft de provincie nog voor de vaststelling van de Structuurvisie en van de Verordening aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.



2.1.3 Gemeentelijk

Relevante bestemmingsplannen

Voor onderhavige ontwikkeling zijn naast het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983 ook andere bestemmingsplannen van belang.

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983

Krachtens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983 heeft de planlocatie de bestemming industrieterrein. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven, detailhandel uitgezonderd. In de toelichting heeft de gemeente aangegeven dat uitbreiding van het fritesbedrijf of oprichting van andere bedrijven over een groot oppervlak ongewenst is, gezien de nabij gelegen woonbebouwing en het open karakter van het omringende agrarisch gebied. Wel werd een geringe uitbreiding van het bestaand fritesbedrijf onder bepaalde voorwaarden mogelijk geacht.

Ondertussen is het fritesbedrijf verdwenen evenals de bedrijfsbebouwing. De gemeente acht een dergelijk of soortgelijk bedrijf op die locatie ruimtelijk en functioneel niet meer gewenst. Een wijziging van de industriebestemming naar

woondoeleinden wordt positief beoordeeld. Om het vigerende gebruik uit te sluiten, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aangrenzend bestemmingsplan Benedenkerkstraat

De planlocatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983. Feitelijk ligt de locatie echter ingeklemd tussen percelen welke vigeren onder het bestemmingsplan Benedenkerkstraat. Het verdient aanbeveling de partiële herziening te laten aansluiten bij de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van dit plan.

Dit plan is indertijd opgesteld om een juiste afweging te maken tussen enerzijds het behoud van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en aanwezige cultuurhistorische waarden en anderzijds de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische en industriële bedrijven. De uitgangspunten van dit nog steeds vigerende plan zijn de volgende:

- De ruimtelijke karakterisering van de Benedenkerkstraat dient zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Een uitbreiding van het aantal ambachtelijke, industriële en/of agrarische bedrijven dient uit oogpunt van het behoud van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te worden tegengegaan.
- Een eventuele verdere ontwikkeling van met name industriële bedrijven dient zorgvuldig te worden beoordeeld.
- Verdichting van de lintbebouwing kan alleen worden toegestaan langs de Benedenkerkstraat en op een dusdanige manier dat de straat en de samenhang van de bebouwing wordt versterkt.

Bij de vaststelling van het plan is er van uit gegaan dat een verdere uitbreiding en ontwikkeling van bedrijven niet gewenst is. In de praktijk is van uitbreiding ook geen sprake geweest. Veel bedrijven zijn vertrokken en daarvoor in de plaats zijn woningen gekomen. Deze ontwikkelingen zijn gepaard gegaan met het behoud van de ruimtelijke karakterisering van de Benedenkerkstraat.

Krachtens dit bestemmingsplan zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan die behoren tot de lichtere categorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende Basiszoneringslijst. Uitzonderingen zijn er in het plan gemaakt voor een drietal zwaardere, bestaande bedrijven: een autocarrosseriebedrijf, een veevoederbedrijf, en een vleeswarenfabriek. Na beëindiging van die bedrijven is slechts de vestiging van een bedrijf in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Twee van die bedrijven zijn ondertussen naar een bedrijventerrein elders verhuisd.

Handboek bestemmingsplannen gemeente Waalwijk

De gemeente Waalwijk staat voor de opgave om de komende jaren een groot aantal geldende bestemmingsplannen te actualiseren. Op 3 juni 2004 heeft het gemeentebestuur van Waalwijk daarom het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen vastgesteld. Op basis van dit Plan van aanpak zullen voor een groot deel van het gemeentelijk grondgebied vier nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld worden. Gekozen is voor een indeling met zo groot mogelijke functionele eenheden en de volgende prioritering:

1. Woonwijken
2. Buitengebied
3. Bedrijventerreinen



4. Gemengde Gebieden

Het opstellen van een handboek is na het plan van aanpak de volgende stap in het project geweest. Dit handboek heeft ten doel een eenduidige systematiek op te stellen voor alle genoemde bestemmingsplannen. Ook deze partiële herziening moet zoveel mogelijk worden afgestemd op dit handboek, in het bijzonder op de standaardvoorschriften.

Bestemmingsplan Woonwijken

Het bestemmingsplan Woonwijken is het eerste plan dat opgesteld is op basis van het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen. Om zoveel mogelijk eenduidigheid te realiseren, zullen de beleidskeuzes waar mogelijk afgestemd worden op het beleid dat is vastgelegd in dit bestemmingsplan Woonwijken.

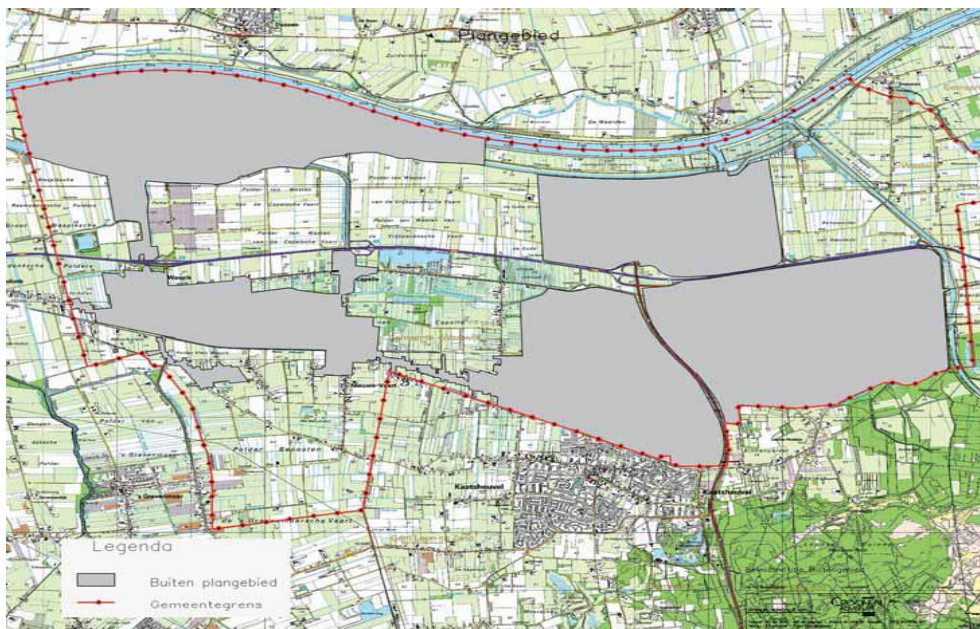
Toekomstig bestemmingsplan Gemengde Gebieden

De planlocatie aan de Benedenkerkstraat valt in het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan Gemengde Gebieden.

Beleidsnotitie Buitengebied

De raad van Waalwijk heeft op 31 januari 2008 de beleidsnotitie Buitengebied vastgesteld. In de beleidsnotitie zijn de relevante beleidsthema's uitgewerkt die nodig zijn voor een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Waalwijk dat door ligging, bodem en waterhuishouding en het samenspel van abiotische en biotische factoren een functie heeft voor natuur en landbouw.

Dichte dorpse lintbebouwing zoals aan de Benedenkerkstraat is niet in het plangebied opgenomen. Deze linten worden opgenomen in een afzonderlijk nog op te stellen bestemmingsplan Gemengde Gebieden.



Kaart Plangebied Beleidsnotitie Buitengebied (bron: beleidsnotitie buitengebied)

Omdat de locatie direct grenst aan het buitengebied, wordt rekening gehouden met de gemeentelijke beleidskeuzes van de beleidsnotitie Buitengebied. Als beleid voor het buitengebied gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- De onderste laag (natuur, landschap, cultuurhistorie) is leidend voor de mogelijkheden voor de bovenste lagen (functies landbouw, wonen, werken, en recreatie).
- Op basis van de actuele natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden kunnen verschillende gebiedsbestemmingen onderscheiden worden.
- De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de in het buitengebied voorkomende functies wordt in belangrijke mate bepaald door de gebiedsbestemmingen in samenhang met de actuele en potentiële natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden in een gebied:
 - hoe sterker de waarden, hoe minder bouw- en gebruiksmogelijkheden;
 - hoe beperkter de waarden, hoe meer bouw- en gebruiksmogelijkheden.
- Functioneel is het buitengebied primair bedoeld voor aan het buitengebied gebonden functies. Niet aan het buitengebied gebonden functies worden zo veel mogelijk geweerd.
- Het bieden van ontwikkelingsruimte voor de grondgebonden landbouw, zowel voor schaalvergroting en intensivering als voor verbrede landbouw en landbouw met een nevenactiviteit.
- Voorkomen van onnodige verstening en verspreiding van bebouwing in het buitengebied.
- Het bieden van ontwikkelingsruimte voor de extensieve en kleinschalige vormen van recreatie.
- De bestaande (niet illegale) situaties worden gerespecteerd.
- De normeringen (hoogtes, oppervlaktes) worden gekozen op basis van wat wettelijk moet of beleidsmatig gebruikelijk is en waar mogelijk met 10% vergroot.

Vervolgfunctie op de functie niet-agrarische bedrijven

De vigerende bestemming van het plangebied is industriedoeleinden. Deze functie komt niet voor in de omschrijving van niet-agrarische bedrijven in de (concept)beleidsnota. Als vervolgvaststelling op een locatie waar een niet-agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan is een agrarisch bedrijf en een burgerwoning mogelijk. De bestemming moet worden gewijzigd in de bestemming van de vervolgvaststelling. Daarom is dit alleen toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Om een burgerwoning te vestigen als vervolgvaststelling op een niet-agrarisch bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- Alleen indien sprake is van een voormalige bedrijfswoning.
- Nagegaan dient te worden of agrarisch hergebruik voor te verplaatsen agrarische bedrijven, die elders in de knel zitten of dreigen te komen vanwege maatschappelijke ontwikkelingen, ter plaatse mogelijk is en of de behoefte of de noodzaak daarvoor aanwezig is.
- Op basis van de systematiek van de bestemming Wonen.
- Geen onnodige verstening: uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak, dus zonder vergroting daarvan, dient een nieuw bouwperceel voor de woning gesitueerd te worden van maximaal 1250m² en maximaal 70m² aan bijgebouwen. Verder zijn de mogelijkheden van de detailbestemming Wonen

van toepassing. De resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, tenzij het rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten betreft.

- Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).
- Er mag geen milieuhygiënische belemmering voor andere aanwezige bedrijven en milieugevoelige functies ontstaan.
- Er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de externe veiligheid.

De bouw mogelijkheden voor woningen zijn zoveel mogelijk afgestemd op het recent opgestelde bestemmingsplan Woonwijken. Voor woningen in het buitengebied geldt echter wel een aantal aanvullingen vanwege het provinciale beleid en de voorkomende waarden. Er is namelijk een aantal situaties waarin juist meer of minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden gewenst zijn dan in de overige 'normale' gebieden.

Meer bescherming van waarden is gewenst in de 'landbouwgebieden, tevens beoogd natuurgebied'. Minder bescherming is nodig in bebouwingsconcentraties die niet zijn gelegen in de gebiedsbestemming Alnc met abiotische en biotische waarden (zoals de planlocatie nabij Benedenkerkstraat 70 te Waspik). Deze bebouwingsconcentraties zijn minder kwetsbaar voor een iets intensiever ruimtegebruik dan de rest van het buitengebied. Daarom gelden voor deze bebouwingsconcentraties ruimere mogelijkheden.

Erfbebouwingsregeling

In de Erfbebouwingsregeling van de gemeente Waalwijk is een uniforme regeling opgenomen voor de bebouwing van erven bij woningen ten behoeve van homogene woongebieden. De regeling biedt voldoende mogelijkheden voor het realiseren van erfbebouwing voor het normale, gewenste woongebruik. De erfbebouwingsregeling is als grondslag gebruikt voor de bouwvoorschriften voor erfbebouwing in het bestemmingsplan Woonwijken. Waar mogelijk is de regeling ook nog verruimd met het oog op toekomstige woonwensen en de realisatie van levensloopbestendige woningen.

Welstandsnota Waalwijk

In de Welstandsnota van de gemeente Waalwijk is onder meer beschreven aan welke criteria de welstandscommissie toetst bij de beoordeling van bouwplannen. Bij welstandstoetsing van een bouwaanvraag mogen de mogelijkheden in het bestemmingsplan niet beperkt worden. De mate van gedetailleerdheid van het plan bepaalt de mogelijkheden van welstandstoetsing. Naarmate het plan minder gedetailleerd is, zal het welstandsbeleid een grotere rol kunnen spelen waar dat nodig is met het oog op de ruimtelijke kwaliteit.

Met het uitvoeren van welstandstoezicht stelt de gemeente zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef- en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen. Voor de gemeente Waalwijk is dat onder andere vertaald in ambitieniveaus ten opzichte van de aanwezige ruimtelijke en bebouwingskwaliteiten:



1. *Behoud*: richt zich op gebieden die cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, architectonisch en/of landschappelijk van hoge waarde zijn. Het behouden richt zich op het voortbouwen op en versterken van de bestaande kwaliteiten.
2. *Respect*: het bestaande met respect benaderen. Interpretieren en transformeren van de bebouwing is mogelijk maar met handhaving van bestaande omgevingskwaliteiten.
3. *Open*: het bestaande bebouwingsbeeld kan gehandhaafd blijven maar verandering is eveneens mogelijk. Het wordt open gelaten hoe het gebied zich ontwikkelt.
4. *Stimulans*: gericht op gebieden, plekken en objecten die specifieke aandacht vragen vanwege de betekenis in de beeldvorming van de stad. Streven naar bijzondere, hoogwaardige kwaliteit.

Voor de beoogde woningen aan de Benedenkerkstraat is het ambitieniveau 'behoud' van toepassing.

2.2 Cultuurhistorie en archeologie

2.2.1 Europees en nationaal

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europees Verdrag van Valletta (1992), ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld woningen te beperken, wordt het verplicht vooraf onderzoek te doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Uitgangspunt van het Verdrag van Valletta is dat het archeologisch erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

De wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het wordt verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

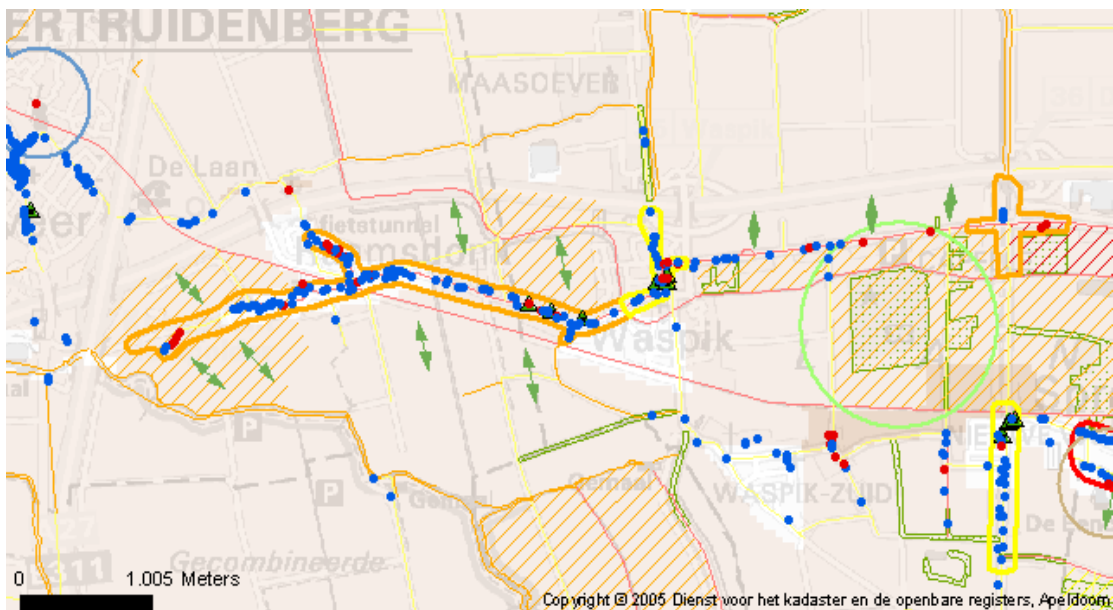


2.2.2 Provinciaal

Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Behoud door ontwikkeling is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische Waardenkaart kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de Cultuurhistorische Waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

De kaart geeft een overzicht van het cultureel erfgoed in de provincie op de gebieden archeologie, landschap en nederzettingen. Hieronder is een uitsnede van Waspik en omgeving van de Cultuurhistorische Waardenkaart.



Planlocatie Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (bron: CHWK NB)

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied gekenmerkt wordt door historische stedenbouw. Ook heeft de landschappelijke omgeving een hoge waardering gekregen. De waardenkaart vermeldt het volgende over de relevantie van deze thema's voor het plangebied:

Historische stedenbouw

Een ten zuiden van de A59, tussen Raamsdonkveer en het centrum van Waspik gesitueerde, onregelmatige oost-west georiënteerde, coherente lintbebouwing heeft een hoge waardering. In Waspik bevindt zich naar het centrum toe een lichte concentratie van vooral woonhuizen, waaronder enkele grotere tweelaags villa's. De bebouwing wordt gekenmerkt door de karakteristiek van de Langstraat en is overwegend gesitueerd op een smal, diep perceel, met de nokrichting in een lichte hoek op de straat. Een klein deel van de bebouwing, ook langs de Benedenkerkstraat, is gelegen op lage huisterpen.

Raamsdonk en Waspik ontstonden oorspronkelijk veel noordelijker op een oeverwal langs de Maas. Na de verwoesting van het gebied door de St. Elisabethsvloed van 1421 werden de dorpen in de loop van de daaropvolgende eeuwen op ongeveer de tegenwoordige locatie herbouwd en groeiden na 1875 langzaam aan elkaar. Het huidige bebouwingsbeeld dateert uit de periode 1850-1950, een deel van de bebouwing is mogelijk in de kern ouder (1600-1800). Een deel van de bebouwing is matig gewijzigd, plaatselijk is nieuwbouw gerealiseerd. De visuele relaties tussen de bebouwing en de omringende landbouwgronden zijn grotendeels intact.



Lintbebouwing Benedenkerkstraat (bron: CHWK Noord-Brabant)

Landschap

De landschappelijke omgeving van de planlocatie heeft een hoge waardering gekregen. Het betreft relatief gave delen van een veenontginningslandschap (slagenlandschap) met typerende smalle percelering gescheiden door smalle sloten en hagen.

Archeologie

Voor de planlocatie is de archeologische verwachtingswaarde laag. Volgens het beleid van de provincie betekent dit dat een archeologisch onderzoek in het kader van de beoogde ontwikkeling in principe niet noodzakelijk is.



Slagenlandschap omgeving planlocatie (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant)

2.2.3 Gemeentelijk

Cultuurhistorische waardenkaart

Waalwijk heeft een cultuurhistorische waardenkaart. De historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke structuur rondom de Benedenkerkstraat is net als op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie als zeer kenmerkend, zeer zeldzaam en zeer gaaf aangemerkt.

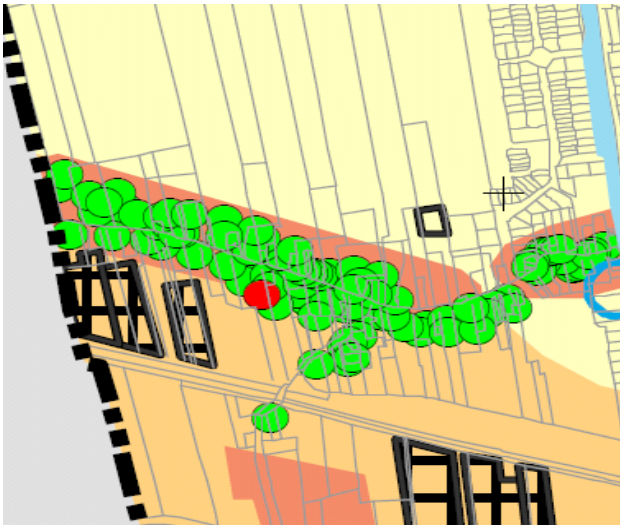


Planlocatie Cultuurhistorische Waardenkaart Waalwijk (bron: CHW Waalwijk)

Archeologische verwachtingskaart Waalwijk

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn naast de verwachtingswaarden ook de reeds bekende archeologische waarden, de relevante historische waarden en de bodemverstoringen opgenomen. De verwachtingskaart heeft hierdoor in een kaartbeeld weer waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Dit is essentieel om bij het plannen en uitvoeren van bodemingrepen een verantwoord archeologisch beleid te kunnen voeren en zo te voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij de bepaling van een bouwlocatie kan met behulp van de kaart gekozen worden voor gebieden met een lage archeologische verwachting. Verder kan worden bepaald in welke gebieden bij de aanvraag van vergunningen die kunnen leiden tot verstoring van de bodem bepalingen dienen te worden opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische resten.

Voor het plangebied laat de kaart twee verwachtingswaarden zien. In een klein deel van het plangebied is sprake van een hoge kans op archeologische sporen. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek in het kader van de nieuwe ontwikkeling in beginsel noodzakelijk is. Het grootste deel van de locatie heeft echter een lage archeologische verwachting.



Planlocatie Archeologische Waardenkaart van Waalwijk (bron: AWK Waalwijk)

2.3 Milieu

2.3.1 Europees en nationaal

Wet luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit. Bij ruimtelijke planvorming moet daarom rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer, luchtkwaliteitseisen (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (Besluit NIBM) en het Besluit gevoelige bestemmingen stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide NO_2 en fijn stof PM_{10} . De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel IV. In 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} worden voldaan. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden zijn minder strenge grenswaarden van kracht.

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Wet geluidhinder

De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in de Wet geluidhinder. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Voor wegverkeer is dit o.a. bij de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er wijzigingen aan de weg plaatsvinden.

Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Wat betreft het groepsrisico wordt een motiveringsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.



2.4 Water

2.4.1 Europees en nationaal

Watertoets

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte watertoets. Burgemeester en wethouders plegen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van de bij het plan of de vrijstelling betrokken waterschappen. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

2.4.2 Gemeentelijk

Waterplan Waalwijk

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vraagt dat een gemeentelijk plan tegen de wateroverlastproblematiek wordt opgesteld. Daarvoor dient de stedelijke wateropgave te worden bepaald. In de Kader Richtlijn Water (KRW) wordt een goede chemische en ecologische toestand van het oppervlaktewater en het beschermen en herstellen van grondwaterlichamen nagestreefd. Om deze ontwikkelingen te vertalen naar lokaal waterbeleid, heeft de gemeente in 2010 Waalwijk het Waterplan Waalwijk opgesteld. De gemeente Waalwijk en de waterschappen Brabantse Delta en Aa en Maas hebben gezamenlijk een waterplan willen opstellen voor het gehele gebied van de gemeente. De Provincie Noord-Brabant en drinkwaterbedrijf Brabant Water participeerden in dit proces. De kern van het Waterplan Waalwijk is het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer. Daarbij wordt inzicht gegeven in beleidsontwikkelingen, relaties met andere vakdisciplines, knelpunten en maatregelen om deze op te lossen. De aandacht voor watergerelateerde vakgebieden komt naar voren in een aantal waterthema's : waterkwantiteit, grondwater, afvalwaterketen, beheer en onderhoud, waterkwaliteit, ecologische verbindingzones, communicatie rondom het water en andere projecten (vooral ruimtelijke ontwikkelingen).

Het Waterplan Waalwijk geeft op basis van beleidsontwikkelingen, relaties met andere disciplines en gesignaleerde kansen en knelpunten een visie op het waterbeheer. Daarnaast wordt aangegeven welke maatregelen nodig zijn om de visie te realiseren. In het waterplan komen verschillende wateraspecten aan bod te weten: oppervlaktewaterkwantiteit, oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie, grondwater, en afvalwater. Drinkwater(bescherming) komt alleen aan bod in relatie tot grondwateronttrekking binnen de gemeente. In het Waterplan wordt de algemene visie in een aantal thema's uitgewerkt. De thema's staan niet los van elkaar, maar hebben een duidelijk verband. Zo heeft het beheer en onderhoud relaties met de waterkwantiteit, de waterkwaliteit, de beleving van het water en de samenwerking tussen overheden. Andere belangrijke relaties zijn:

- vasthouden en doorspoelen van het watersysteem: dit heeft een relatie met waterkwantiteit, waterkwaliteit en beleving;
- terugdringen van emissies van verontreiniging uit het rioolstelsel: dit heeft vooral relaties met de waterketen, de waterkwaliteit en mogelijk ook het grondwater (wanneer water wordt geïnfiltreerd);
- herstel van natuurlijke grondwaterstanden: dit heeft een relatie met grondwater en de waterketen;



- de aanleg en het beheer van natuurvriendelijke oevers en ecologische verbindingzones is relevant voor de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en beleving;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn alle andere thema's van belang.

Gemeentelijk rioleringsplan 2011-2015

Begin jaren negentig heeft het Rijk de gemeentelijke zorg voor riolering in de Wet milieubeheer vastgelegd. Iedere gemeente draagt zorg voor de doelmatige inzameling en het doelmatig transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied gelegen percelen. Ook moeten gemeenten beschikken over een actueel rioleringsplan waarin staat hoe zij hun zorgplicht voor de riolering uitvoeren en wat zij de komende jaren op dit gebied van plan zijn. In het Gemeentelijk rioleringsplan 2011-2015 (GRP) wordt weergegeven hoe de gemeente haar rioleringstaak de komende jaren vorm wil geven. De opgave van het nieuwe GRP kent (naast het afronden van de maatregelen uit het GRP 2006-2010) drie speerpunten:

- het vervangen van riolering wanneer deze niet aan de vereiste constructieve sterkte voldoet of lekt;
- het terugbrengen van de vuiluitworp van de riolering op het oppervlaktewater;
- het optimaliseren van het beheer van de riolering binnen het integrale beheer van de openbare ruimte en de beheersing van het functioneren van de riolering.

Uitgangspunt voor de opgave vormt het bereiken van de basiskwaliteit als onderdeel van de totale wateropgave binnen het stedelijk gebied. Aan de hand van zes doelen voor de basiskwaliteit is aangegeven wat de gemeente in de komende planperiode gaat doen:

1. Inzamelen van stedelijk afvalwater.
2. Inzamelen van het hemelwater.
3. Transport van stedelijk afvalwater.
4. Verwerking van hemelwater.
5. Grondwater belemmert de bestemming van het gebied niet structureel.
6. Effectief rioleringsbeheer.

2.5 Ecologie

2.5.1 Europees en nationaal

Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten in Europa, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzingen van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van deze richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van deze richtlijnen vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde



plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een beschermd natuur- of staatsmonument.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland. De werkingssfeer van deze wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur en bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden. In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden, onder meer ten aanzien van de uitvoering.

2.6 Verkeer

2.6.1 Gemeentelijk

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan geeft een totaalvisie op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstellingen van het verkeersbeleid zijn het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en het verzekeren van de bereikbaarheid van bestemmingen. De infrastructuur wordt qua inrichting zodanig aangepast dat voor de verkeersdeelnemers duidelijk is welk gedrag wordt verwacht. In het GVVP zijn daarvoor concrete inrichtingseisen gegeven en is er een categorisering vastgesteld voor het wegennet in de gemeente.



III. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Het hoofdstuk geeft een omschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving.

3.1 Ruimtelijke analyse

Ontstaansgeschiedenis

De planlocatie aan de Benedenkerkstraat ligt in Waspik Beneden. Waspik bestaat uit twee veendorpen: Waspik Beneden (Noord) en Waspik Boven (Zuid). Waspik maakt deel uit van de gemeente Waalwijk. Waalwijk en omgeving maken deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een occupatiegeschiedenis die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse delta. In dit overgangsgebied tussen moerassen met rivieren en zeearmen aan de noordzijde en de droge zandgronden aan de zuidzijde ontstond in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking. 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.

Een fenomeen binnen de ketting van dorpen en stadjes langs de zandrand zijn de lange occupatielinten van de Langstraat. Opgespannen tussen de vestingsteden Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch liggen langgerekte bewoningsassen te midden van een brede strook vruchtbaar veenkleigebied. In eerste instantie werd het gebied ontgonnen vanuit de Pleistocene oeverwallen van de Maas en de Rijn. Later ontstonden nieuwe ontginningsassen waaruit de omliggende moerassen werden ontgonnen. Hieruit ontstond het typische slagenlandschap. Een fijn landschapspatroon ontstond van duizenden zeer lange en smalle percelen gescheiden door sloten en houtwallen. Deze landschappelijke onderlegger is uiteindelijk bepalend geweest voor de latere stedelijke ontwikkeling van Waalwijk. Vanuit de oude ontginningsbasis is het stedenbouwkundig raster ontstaan. De noord-zuidgerichte stegen en de oost-westelijk georiënteerde Langstraat en zeines vormen de latere hoofdassen van het stedenbouwkundig netwerk van Waalwijk.

Waspik Beneden wordt gekenmerkt door de voormalige Langstraatschedijk (thans 't Vaartje) die in de kern van Waspik Beneden overgaat in de Raadhuisstraat, Haven en Kerkstraat/Benedenkerkstraat.

Huidige stedelijke structuur en omgeving

De planlocatie ligt te midden van de lintbebouwing aan de Benedenkerkstraat. De Benedenkerkstraat ligt binnen de bebouwde kom van Waspik Beneden (Noord).

Waspik Beneden (Noord)

De planlocatie heeft betrekking op de westelijke uitloper van de bebouwde kom van Waspik Beneden. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Langstraat en omvat de gronden en opstallen ter weerszijden van de Benedenkerkstraat. De bebouwing vertoont het voor de Langstraat zo karakteristieke beeld van lintbebouwing en van ten opzichte van elkaar verspringende bebouwing, die het oorspronkelijk wegenbeloop volgt. Na 1850 heeft de lintbebouwing zich verdicht.



Het woongebied wordt doorsneden door het Zuidafwateringskanaal. Dit is een kunstmatig aangelegde watergang die dit gebied in tweeën knipt. In combinatie met het park langs een gedeelte van de watergang heeft deze dooradering van de kern een bijzondere dimensie gekregen. Op een aantal plaatsen wordt deze structuur in noord-zuid richting doorsneden. De verkeersroute Benedenkerkstraat/Kerkstraat is hiervan een belangrijk voorbeeld. De route wordt begeleid door een ruime groenstrook.

In de woonwijken zijn enkele groene noord-zuid verbindingen aanwezig die, soms in combinatie met water, de groenstructuur op wijkniveau vormen. De noordrand van de kern ligt tegen de A59 aan. Een brede groenstrook met een grote diversiteit in vorm en gebruik werkt als groene buffer tussen deze autosnelweg en het woongebied. Aan de zuidrand ligt het voormalig Spoortracé dat ecologisch waardevol is en als uitloopgebied en fietsverbinding in gebruik is.

De Benedenkerkstraat

Als gevolg van de geleidelijke, organische groei van de lintbebouwing is een bijzondere menging ontstaan van bouwvormen en bouwstijlen. Daarmee is de Benedenkerkstraat als totaliteit als cultuurhistorisch waardevol aan te merken.

De bebouwing heeft een gevarieerde functie. Naast woningen komen agrarische, ambachtelijke en industriële bedrijven voor alsmede enkele dienstverlenende functies. Door de schaalvergroting en de intensivering van het productieproces zijn enkele bedrijven echter tot relatief grootschalige bedrijfscomplexen uitgegroeid. Zowel qua omvang als qua aard horen dergelijke bedrijven op een bedrijventerrein te worden gesitueerd. De visuele verstoring is met name waarneembaar vanuit het aangrenzende landelijk gebied.

De opbouw van de gevelwanden van de bestaande bebouwing aan de Benedenkerkstraat is in zekere mate bepaald door het karakter van het aangrenzend landelijk gebied. Aan de zuidzijde is de bebouwing aan de rand van de akkervelden gesitueerd, waarbij de bebouwing direct het beloop van de Benedenkerkstraat volgt.



Planlocatie Benedenkerkstraat (bron: Falkplan)

3.2 Functionele analyse

De locatie grenst aan het buitengebied van Waalwijk. Formeel ligt de planlocatie binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983 maar feitelijk grenst de locatie aan het buitengebied.

De planlocatie ligt binnen Waspik Beneden. De bebouwde kom van Waspik Beneden wordt gekenmerkt door een sterke mengeling van functies. Verspreid over het dorp komen naast woningen winkels, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en een bedrijf voor. Dit gold ook voor de directe omgeving van het voormalig fritesbedrijf waar (agrarische) bedrijvigheid, dienstverlening en wonen naast elkaar voorkwamen.

Aan de Benedenkerkstraat waren voorheen meerdere bedrijven gevestigd. Deze functiemenging zorgde voor conflicten. Deze deden zich met name voor tussen de zorg voor een goede kwaliteit van het woon- en leefmilieu en de economische noodzaak tot de expansie van bedrijfsactiviteiten. Vanwege de schreef gegroeide verhouding tussen wonen en bedrijvigheid ter plaatse hebben verschillende bedrijven in de loop der tijd plaats gemaakt voor woningen.

In het recente verleden zijn hier bedrijven gesaneerd en zijn deze locaties herbestemd als woongebied. Het veevoederbedrijf Van Gorp aan de Benedenkerkstraat 77 en 79 bijvoorbeeld, tegenover de planlocatie, is verhuisd naar het industrieterrein Haven. Ook het voormalig vleesverwerkende bedrijf aan de Stadhoudersdijk, ten zuiden van de Benedenkerkstraat naast het voormalig terrein van het veevoederbedrijf Van Gorp, is recent nog verhuisd. In Waspik Beneden komen nu nog maar weinig bedrijven voor. De ontwikkelingen zijn nu zo ver voortgeschreden dat het gebied zich ondertussen beter laat kenmerken als een overwegend woongebied met hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden woningen, voornamelijk 1 à 2 lagen met kap.

3.3 Infrastructuur

De planlocatie is gelegen aan de Benedenkerkstraat, de doorgaande weg van Waspik naar Raamsdonk. De verkeersontsluiting vindt plaats via de Benedenkerkstraat en verbindt Raamsdonk met Waalwijk. Ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A59. De A59 verbindt Waalwijk met 's-Hertogenbosch en Raamsdonkveer. Op het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ligt de planlocatie net buiten de bebouwde kom van Waspik en is het aangemerkt als verblijfsgebied waar maximaal 60 km/uur gereden mag worden. Op de Benedenkerkstraat ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied geven verkeersborden aan dat de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur is.

IV. Realiserings- en uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

4.1 Bodem

In het plangebied is in het verleden een leerfabriek en een fritesfabriek gevestigd geweest. De fabriek is in 1974 opgericht en in 1990 gesloopt. In 1953 is de leerfabriek opgericht. Een precieze einddatum is onbekend. In 2000 en 2003 heeft een sanering van het perceel Benedenkerkstraat 72 plaatsgevonden. Hierbij is grond verontreinigd met chroom (typisch een verontreiniging afkomstig van een leerlooierij) verwijderd. Het evaluatieverslag van 20 augustus 2003 is als aparte bijlage opgenomen.

Tijdens deze sanering is een olieverontreiniging aangetroffen op de erfgrens met perceel Benedenkerkstraat 78. Naar aanleiding hiervan is in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar de olieverontreiniging. Verder is er op nummer 78 gekeken naar een chroom- en loodverontreiniging. Er blijkt sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar niet spoedeisend. De verontreiniging met minerale olie bevindt zich zowel in de grond als het grondwater. In 2005 is op het aangrenzende perceel geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen.

Voor zover bekend is de verontreiniging bij Benedenkerkstraat 78 nog niet gesaneerd. Het is dan ook niet uit te sluiten dat de verontreiniging met minerale olie in het grondwater zich verspreid heeft naar Benedenkerkstraat 72. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is conform de Woningwet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk. Bij de opzet van het bodemonderzoek moet rekening worden gehouden met een eventuele verspreiding van de olieverontreiniging op het perceel.

4.2 Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging kan extra verkeer tot gevolg hebben. Dit heeft invloed op de luchtkwaliteit. Het gaat dan vooral om de prioritaire stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Een onderzoek naar de luchtkwaliteit dient de invloed van het gemotoriseerd wegverkeer op de openbare weg te berekenen alsmede de invloed van het gemotoriseerd wegverkeer binnen het plangebied.

Wet luchtkwaliteit

Artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.



- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ministeriële regeling niet in betekenende mate bijdragen

Onderzoek hoeft niet plaats te vinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse is niet vereist voor ruimtelijke ingrepen die behoren tot één van de categorieën van gevallen van de Ministeriële regeling niet in betekende mate bijdragen waarvoor geen onderzoekspllicht geldt. Zoals in onderhavig geval voor woningbouwlocaties, waarbij, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beoogd zijn.

Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het van kracht worden van het nieuwe wettelijk stelsel, is in mei 2007 een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. De onderzochte weg is de Benedenkerkstraat. De rekenresultaten zijn getoetst aan het Blk 2005. Voor alle berekende situaties (2005, 2007, 2008, 2010, 2015, 2020) gold dat de grenswaarde van de jaargemiddelden componenten NO₂, PM₁₀, benzeen, SO₂, CO en BaP op de onderzochte weg niet worden overschreden. De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide werd op de Benedenkerkstraat niet overschreden. Voor de berekende jaren was het aantal dagen dat de maximale daggemiddelde concentratie fijn stof wordt overschreden nooit groter dan de grenswaarde van 35 dagen.

Conclusie

Het milieuhygiënisch aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.3 Externe veiligheid

Woningen worden in het kader van de externe veiligheid aangemerkt als kwetsbare bestemmingen. Externe veiligheid vereist het beoordelen van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen (stationaire bronnen) en het transport van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen) in de nabijheid van kwetsbare bestemmingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van de risico's van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen voor de omgeving van een (beoogd) woningbouwlocatie vanwege:

- Het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen).
- Het gebruik van luchthavens.

Risicobenadering

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de



kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Met het PR en GR kan de relatie worden uitgedrukt tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving.

De beoordeling van het risico vindt onder meer plaats door te kijken naar de gevolgen die ontstaan voor kwetsbare bestemmingen zoals wonen, werken en recreëren. De beoordelingskaders zijn te vinden in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004;
- De Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) van 27 oktober 2004;
- Het Vuurwerkbesluit van 22 januari 2002 en het wijzigingsbesluit Vuurwerkbesluit van 16 januari 2004;
- De circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004;
- De circulaire 'Zonering langs hogedruk transportleidingen' van 26 november 1984 alsmede de beleidsvernieuwing die aangaande dit onderwerp in voorbereiding is.

Beoordeling van het risico voor de geprojecteerde woningen

Met het weghalen van de vigerende industriebestemming wordt een hinderobstakel uit de omgeving weggehaald. In de plaats daarvan komt een woonbestemming. Woningen komen in een omgeving welke zich in de loop der jaren steeds meer heeft ontwikkeld tot een overwegend woongebied. Er bevinden zich nog enkele kleinschalige bedrijven in de omgeving van het plangebied.

De woningen worden in het kader van de externe veiligheid aangemerkt als gevoelig voor de milieuhygiënische aspecten geluid, stank en externe veiligheid. Als bijlage is een onderzoek naar externe veiligheid gevoegd. Hieronder worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven:

- De percelen zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle bedrijven en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid.
- De in de buurt gelegen aardgasleiding vormt evenmin een onaanvaardbare belemmering voor de bestemmingswijziging.
- De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatie voor het groepsrisico worden niet overschreden ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied.
- Het aspect geur levert evenmin een belemmering op voor de bestemmingswijziging. Weliswaar is in de omgeving van de beoogde planlocatie een agrarisch bedrijf gevestigd, maar dit bedrijf bevindt zich op een voldoende afstand van het perceel dat niet gesproken kan worden van ontoelaatbare stankhinder.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Relatie met de Wet geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan veelal een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.



De Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen hebben een onderzoekszone. Deze zone betreft een gebied aan weerszijden van een weg, waarbinnen het onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer het de aanleg van een weg betreft waarbij in de wettelijke onderzoekszone een geluidsgevoelige bestemming aanwezig is of wanneer in de wettelijke onderzoekszone van een bestaande weg nieuwe woonbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Binnen de onderzoekszone mogen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen geen geluidsbelasting ondervinden van meer dan 48 d(B).

Onderzoek geluidsbelasting

Croonen Adviseurs B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Benedenkerkstraat. Het rapport van januari 2008 is als bijlage opgenomen.

In het akoestisch onderzoek is sprake van geluidsgevoelige bebouwing in de zone behorende bij de Benedenkerkstraat. De geluidbelasting op de te ontwikkelen locatie als gevolg van verkeerslawaaï op de Benedenkerkstraat is berekend. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder geldende grenswaarden. Vanwege de Benedenkerkstraat voldoen twee van de te projecteren woningen niet aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De derde woning voldoet wel aan de grenswaarde. Voor deze woningen kan, indien maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) worden verzocht.

Onderzoek en afweging van mogelijke geluidsbeperkende maatregelen

De gemeente kan het kader van het onderzoek en de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen aangeven. Hierdoor kunnen situaties worden uitgesloten die bij voorbaat al niet realistische of onhaalbare maatregelen op zouden leveren. De ruimtelijke planvorming en het wegbeheer worden daardoor niet onnodig belast.

Bronmaatregelen

De aanleg van een geluidsreducerend wegdek is een bronmaatregel. Vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) is dit niet realistisch op kruispunten, vanwege kwaliteitsverlies van het wegdek door wringing vanwege draaien, afremmen en optrekken van verkeer. Geluidsreducerend wegdek werkt met name bij snelheden van 30 kilometer en meer. Bij korte wegvakken wordt deze snelheid vaak niet gehaald en zal ook hier vaak wringing optreden. Geluidsreducerend wegdek kan worden uitgesloten van de onderzoeks- en motivatieplicht:

- op met verkeerslichten geregelde kruispunten en rotondes, én
- op korte wegvakken indien de afstand tussen het hart van twee met verkeerslichten geregelde kruispunten of rotondes minder dan 250 meter bedraagt.

Daarnaast dient te worden afgewogen of het realiseren van een geluidsreducerend wegdek zinvol en financieel haalbaar is. Bij het realiseren van met name slechts enkele woningen of een ander kleinschalig geluidsgevoelig object is een uitvoerige financiële afweging van een bronmaatregel onnodig belastend. De motivatieplicht naar geluidsreducerend wegdek kan daarom in dit geval worden uitgesloten.



Bronmaatregelen in de zin van verkeersmaatregelen zoals verlaging snelheid of verkeersintensiteiten, wijziging samenstelling verkeer, wijziging route zwaar verkeer staan niet op zich. Vaak zijn deze verkeersaspecten onderdeel van een verkeersplan dat voor de gehele gemeente is opgesteld. Veranderingen op een deel van het wegennet zullen consequenties hebben voor een groter gebied. Het realiseren van dit soort ad-hoc maatregelen dient dan ook niet overwogen te worden. Wel kan in een later stadium in groter geheel gezien worden of het verkeersmodel dient te worden aangepast. Dit is echter niet relevant voor het voorliggend akoestisch onderzoek.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal is een overdrachtsmaatregel. Plaatsing is alleen mogelijk als er voldoende ruimte tussen de bron en ontvanger is. In de praktijk komt dit slechts voor bij snelwegen, provinciale wegen en nieuwe ringwegen (vaak stroomwegen genoemd). Daarnaast kunnen schermen een ongewenste verkeerskundige of stedenbouwkundige barrière vormen. Het is reëel om overdrachtsmaatregelen daarom alleen te onderzoeken en af te wegen bij de aanleg en reconstructie van nieuwe stroomwegen en bij de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen langs stroomwegen. Maatregelen zoals het creëren van meer afstand tot de bron, zijn niet altijd reëel vanwege ruimtegebrek. Ook de financiële haalbaarheid van een plan speelt hierbij een rol. Gezien het bovenstaande worden overdrachtsmaatregelen in dit onderzoek niet verder onderzocht.

Criteria voor het verlenen van een hogere waarde

Vanwege stedenbouwkundige, financiële, verkeers- en vervoerskundige overwegingen zijn maatregelen niet doelmatig en zal voor de twee woningen bij het college van Waalwijk een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) worden verzocht. De woningen worden reeds afgeschermd door de tussenliggende bebouwing. Er is sprake van het vullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Omdat de te verzoeken hogere waarde de waarde van 53 dB niet overschrijdt behoeft de aanvullende eis van een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte niet aangetoond te worden. De andere woning voldoet wel aan de grenswaarde.

Conclusie

De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de Benedenkerkstraat overschreden. Voor de twee woningen wordt bij Burgemeester en Wethouders een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) verzocht.

4.5 Milieuhinder

In bestemmingsplannen wordt milieuzonering uitgewerkt en vastgelegd in de plankaart en voorschriften. De milieuzones en de milieubelasting tezamen met een beleidsmatig en bestuurlijk oordeel over de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden bepalen de mogelijkheden voor woningbouw.

Ten aanzien van de beoogde woningbouwlocatie is onderzocht of woningbouw ter plaatse haalbaar is. Er is een inventarisatie gemaakt van bedrijven die van invloed kunnen zijn op de woningbouwlocatie. Binnen een straal van minimaal 200 meter rondom de locatie zijn onderstaande bedrijven gelegen.



Bedrijf	Adres
Werf- en brandweerkazerne Gemeente Waalwijk	Benedenkerkstraat 2
Hoveniersbedrijf	Benedenkerkstraat 29
De Waspikse Stal	Benedenkerkstraat 50
Mw. Broeken-De Wit	Benedenkerkstraat 62
Apotheek Waasbeeck	Benedenkerkstraat 70
Leunie Edwards Antiques	Benedenkerkstraat 73
Installatiebedrijf J.A. Zwaans B.V.	Benedenkerkstraat 91
Stal Lucasan/Lucasan Holding B.V.	Benedenkerkstraat 95
Dhr. A.A.W.C Sneur	Benedenkerkstraat 96
L.W. Heijmans en Zonen V.O.F.	Benedenkerkstraat 97

Deze bedrijven zijn gelegen tussen bestaande woningbouw. Door de nieuwbouw van woningen worden deze bedrijven niet geschaad in hun bedrijfsvoering. Hieronder wordt op een aantal aspecten specifiek ingegaan:

Geluid

Achter de beoogde woningbouw zijn na ontheffing bedrijfsgebouwen mogelijk. Gelet op de ligging van het perceel is aandacht vereist voor de ontsluiting die mogelijk geluidsoverlast kan veroorzaken bij de nabij gelegen woningen aan de Benedenkerkstraat 68, 70 en 78. Dit is in de voorschriften opgenomen als één van de afwegingsgronden bij de vraag of medewerking (en ontheffing) kan worden verleend aan de vestiging van niet-zelfstandige bedrijfsgebouwen. Ook andere aspecten van milieuhinder moeten bij die afweging worden betrokken.

Vergunningssituatie van reeds vertrokken bedrijven

Op de Benedenkerkstraat 77 is vroeger het bedrijf A. van Gorp Teurlings B.V. gevestigd geweest. Dit veevoederbedrijf is enkele jaren geleden verhuisd naar een bedrijventerrein elders in Waalwijk. Op de vrijgekomen gronden wordt woningbouw opgericht. Hiervoor is vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud) verleend. Dit bedrijf is ter plaatse dus niet meer aanwezig en vormt geen hinder voor de beoogde woningbouw.

Geur

Voor het perceel aan de Benedenkerkstraat 62 is een vergunning verleend voor het houden van melkrundvee. Hoewel de bedrijfsactiviteiten in 1996 zijn beëindigd, is de vergunning onder de Wet milieubeheer nimmer ingetrokken, wel is een gedeelte van de vergunning vervallen. De vergunning geldt nog voor 18 stuks vee maar is niet meer als zodanig in gebruik. Overigens kunnen aan de vergunning geen rechten meer worden ontleend. De nieuwbouw van woningen werkt derhalve niet belemmerend voor het (voormalige) bedrijf. Voor de nieuwe woningen wordt daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



4.6 Flora en fauna

Flora en fauna vereist het beoordelen van de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden op de planlocatie. Bij elk project, op elke locatie en bij elke handeling of activiteit geldt een zogeheten zorgplicht: een ieder heeft voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De soortenbescherming in de Flora- en faunawet

In de Flora en faunawet van 1 april 2002 zijn regels neergelegd inzake de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Wat die negatieve effecten precies zijn, is afhankelijk van soort, locatie en aard van de ruimtelijke ingreep.

De Flora- en faunawet kent een drietal beschermingsregimes, welke zijn afgestemd op de mate waarin soorten in hun voortbestaan bedreigd zijn (algemeen voorkomende soorten, beschermde soorten, en streng beschermde soorten). Naast de wettelijke bescherming van soorten is ook de Rode Lijst met bedreigde soorten opgesteld. De Rode Lijst heeft geen status, maar geeft wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Een soort geniet alleen bescherming als deze als zodanig benoemd is als beschermde soort in de Flora- en faunawet.

Door de Flora- en faunawet is de bewijslast dat een ieder voldoende zorg in acht heeft te nemen voor de in het wild levende dieren- en plantensoorten in veel gevallen bij de initiatiefnemer komen te liggen. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient de bewijsvoering te worden geleverd. Indien dit niet of onvoldoende is gebeurd, loopt de initiatiefnemer het risico dat het project wordt stilgelegd.

Jurisprudentie in het kader van de Flora- en faunawet heeft bepaald dat enkel een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten hoeft plaats te vinden, als aannemelijk is dat deze soorten in de betreffende omgeving voor kunnen komen. Bovendien kan het uitvoeren van een onderzoek alleen verlangd worden als het vermoeden bestaat dat beschermde soorten aanwezig zijn.

Op de planlocatie aanwezige beschermde dier- en plantensoorten

Het plangebied kenmerkt zich door openbaar terrein. Het perceel is deels verhard en deels grasland. Rondom staan bomen die de locatie afschermen van de belendende percelen.

Op het grasland staan de woningen gepland, behalve op het achterterrein welke onbebouwd blijft. Het grasland betreft laag wildgroeiend gras met her en der open zandplekken. Er bevinden zich geen bouwwerken op de gronden.

In de omgeving van de planlocatie ligt geen beschermd natuurgebied of een gebied dat valt onder de Vogel- of Habitatrichtlijn. Evenmin is er sprake van een ecologische zone door de provincie of gemeente aangewezen



Bestaande situatie plangebied (bron: Jurabos)

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de soortgroepen met behulp van de digitale gegevens van het natuurloket. Het betreft een opsomming van de waarnemingen van de kilometerhokken X:123/Y:410 en X:123/Y:411. Uit de rapportage valt af te leiden dat een beperkt aantal soortgroepen in het verleden zijn onderzocht.

Rapportage voor kilometerhok X:123 / Y:410							
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				4	goed	-	1991-2004
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddenstoelen					niet onderzocht		1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels		38		8	goed	0%	1994-2005
Watervogels		16	8		goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën					slecht		1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders					redelijk		1995-2005
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					niet onderzocht		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Beoordeling voor Milieustrafiek Artikel 17.1a							
Ruimtegroep	FF*	FF/23*	H/1*	PL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vastplanten	3			3	goed	-	1990-2004
Planten					niet onderzocht		1990-2004
Koninksoepel					niet onderzocht		1990-2004
Prekiesoepel					niet onderzocht		1990-2004
Zoogdieren					niet onderzocht		1990-2004
Broedvogels					niet onderzocht		1990-2004
Watervogels		10	9		goed	0%	04/07-09/04
Reptielen					niet onderzocht		1990-2004
Amfibieën					slecht		1990-2004
Vogels					niet onderzocht		1990-2004
Dagvlinders					niet		1990-2004
Nachtvlinders					niet onderzocht		1990-2004
Lisplanten					niet onderzocht		1990-2004
Sprinkhanen					niet onderzocht		1990-2004
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1990-2004

Kilometerhokken planlocatie (bron: Natuurloket)

Duidelijk is dat in en in de omgeving van de locatie zich broed- en watervogels (kunnen) ophouden. De watervogels vallen onder de streng beschermde soorten en onder de Habitat- of Vogelrichtlijn. De broedvogels zijn streng beschermde soorten en vallen onder de Rode Lijst. Dit verbaast ook niet omdat de planlocatie aan het landelijk gebied van Waalwijk grenst. Ook zijn er enkele vaatplanten waargenomen die onder de algemene vrijstelling vallen.

Conclusie en aanbevelingen

Algemene soorten, zoals diverse kleine zoogdieren en planten, vormen vanwege de beoogde ruimtelijke ingreep geen belemmering voor de partiële herziening. Dit ligt anders voor strenger beschermde soorten zoals vleermuizen, broed- en watervogels en minder algemeen voorkomende amfibieën zoals kamsalamander, rugstreeppad, poelkikker. Binnen het plangebied kunnen dieren en planten aanwezig zijn die vallen onder de afwijkingsregeling. De effecten op deze soorten zullen geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort. Van de streng beschermde soorten zijn op natuurloket broed- en watervogels aangetroffen.

Het terrein is onbebouwd en een ruige grasvegetatie met rietopslag op de kavel ontbreekt. Omdat de kavel uit laag grasland bestaat, zijn er voor vogels geen nest- en broedmogelijkheden. Het terrein wordt bij tijd en wijle gesnoeid en gemaaid, waardoor er voor vogels geen nest- en broedmogelijkheden kunnen ontstaan. Voor zover broed- en watervogels aanwezig zijn, worden er derhalve geen schadelijke effecten voorzien als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep.

Omdat er niet gesloopt gaat worden en de aanwezige bomen blijven staan, heeft de ontwikkeling verder evenmin schadelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten (zoals vogels en vleermuizen).

De eventueel in het plangebied aanwezige beschermde planten- en diersoorten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten hoeft niet plaats te vinden, mede omdat:

- de aanwezige opgaande beplanting (bomen en houtwallen) behouden blijft;
- de aanwezige ruige grasvegetatie mogelijkheden geeft tot aanwezigheid van vogels, wordt het perceel regelmatig gemaaid zodat er geen broed- en nestmogelijkheden zijn.

Concreet wordt aanbevolen om bij de inrichting van het achterterrein, daar waar niet gebouwd mag worden, zorg te dragen voor een landschappelijk gepaste overgang van de planlocatie naar het landelijk gebied van Waalwijk.

Voorbehoud en zorgplicht

Om de risico's op verstoring van beschermde soorten op de planlocatie te minimaliseren, wordt aanbevolen voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar een geschikt leefgebied in de omgeving.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de afwijkingsplicht, geldt de zogenaamde algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

De kwetsbare perioden voor de soortgroepen zijn niet gelijk. Als veilige periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bij bouwactiviteiten die plaatsvinden tijdens het vogelbroedseizoen, grofweg tussen 1 maart en 1 september, moet er vooraf een inventarisatie plaatsvinden naar de aanwezigheid van broedende vogels.

4.7 Riolering en waterhuishouding

Burgemeester en wethouders van Waalwijk plegen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Voor de beoogde ontwikkeling houdt dit in dat het college van Waalwijk met het waterschap Brabantse Delta overlegt en om een wateradvies verzoekt. Dit proces en het wateradvies moeten worden weergegeven in de in het plan op te nemen waterparagraaf. Op 26 mei 2008 heeft het waterschap aangegeven akkoord te kunnen gaan met onderstaande waterparagraaf.

Vergelijking van de bestaande met de beoogde situatie

Alle bebouwing op de gronden van het voormalig fritesbedrijf is gesloopt. Het perceel ligt er onverhard bij, uitgezonderd de oprit aan de voorzijde. Deze gronden zijn verhard.

Op de plankaart zijn de planologische voorwaarden voor woningbouw ter plaatse aangeduid. In de regels zijn de voorwaarden wat betreft het gebruik en de bebouwing opgenomen. Op de plankaart is het gebied aangewezen waarop het is toegestaan een vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen met erfbebouwing op



te richten. Dit voor bouwen aangewezen gedeelte van de gronden heeft een oppervlakte van circa 3300 m².

Het gehele bestemmingsvlak kan niet worden volgebouwd. Er mogen maximaal drie woningen worden gebouwd. Een woning mag uitsluitend binnen het "variabel bouwvlak" worden gebouwd. De diepte van het variabel bouwvlak bedraagt ten hoogste 22 meter; de diepte van een woning is groter dan de breedte. De maximale oppervlakte van een woning mag 150 m² bedraagt. Bij de woning behorende bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 70 m².

Het achterterrein van het plangebied zal bestemd worden als Agrarisch. Deze gronden blijven onbebouwd. Er mag niet worden gebouwd. Deze gronden hebben een oppervlak van circa 1674 (27×62) m². Een oprit aan de voorzijde is altijd verhard (aanwezig) geweest. Dit blijft zo. Deze gronden dienen als toegang tot de beoogde woonbebouwing.

	Afmetingen (LxB)
maximale oppervlakte woningen	450 m ² (3 x 150)
maximale oppervlakte bijgebouwen	210 m ² (3 x 70)
TOTAAL	660 m ²

Maximale oppervlakte aan bebouwing

Bij een volledige realisatie van de bebouwingsmogelijkheden op de gronden zal het bebouwd oppervlak met maximaal 660 m² toenemen. Het bestemmingsplan kent geen concrete voorschriften over de toename van verharding als gevolg van ontsluitingswegen, oprit en parkeren. In de bestaande situatie is er een ruim opgezette oprit, gelegen tussen de percelen aan de Benedenkerkstraat 68 en 70, aanwezig waar ook geparkeerd kan worden. Om alle woonpercelen te bereiken zullen de toekomstige bewoners een tweede oprit, ten westen van de apotheek aan de Benedenkerkstraat 70, kunnen realiseren. Deze tweede oprit zal dan ook voor parkeren benut worden. Uitgaande van een volledige verharding van deze gronden – de gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn hoofdgebouwen en de Benedenkerkstraat - ten behoeve van de tweede oprit wordt circa 550-600 m² extra verhard. Het aantal parkeerplaatsen is gesteld op minimaal 6 en maximaal 9 parkeerplaatsen. Deze zullen grotendeels op de beide opritten gerealiseerd worden. Om deze reden en vanwege hun kleine afmetingen zijn de parkeerplaatsen niet in de berekening hieronder van het totale oppervlak aan verharding meegenomen.

	Afmetingen (LxB)
maximaal oppervlak bebouwing	660 m ²
maximaal oppervlak overige verharding	550-600 m ²
TOTAAL	1.260 m ²



Berekening totale oppervlak aan verharding

Naar verwachting betekent dit een toename aan verharding van maximaal 1.260 m². Retentie binnen eigen terrein is vereist voor het lozen van hemelwater van verharde oppervlakten groter dan 2.000 m². Er is dus geen retentievoorziening noodzakelijk.

Het gemeentelijk rioleringsstelsel*Gemeentelijke riolering ter plekke van de planlocatie en omgeving*

De in het omringende stratenpatroon opgenomen riolen maken onderdeel uit van een gemengd stelsel waarop alle panden, met uitzondering van een pand aan de Stadhoudersdijk, zijn aangesloten. De wijken Waesgeerd en Binnenbijster maken deel uit van een gescheiden stelsel waarop alle panden zijn aangesloten.

Het afvalwater wordt via diverse subgemaaltjes verpompt naar het hoofdgemaal van waterschap Brabantse Delta en van daaruit verpompt naar de zuivering. Het regenwater dient te worden afgevoerd naar de aangrenzende watergangen aan beide zijden van het perceel.

De technische kwaliteit van nagenoeg alle riolen is, ook door recente vervangingen, voldoende. In 2004 is een groot gedeelte geïnspecteerd. Hieruit is niet gebleken dat er nog vervanging- of verbeteringsmaatregelen getroffen dienen te worden.

Getoetst aan de doelstellingen kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van deze stelsels toereikend zijn. Ook de aanwezige overstortpunten en de overstortfrequentie leiden niet tot problemen. Binnen dit gebied bevinden zich 11 vuilwateroverstorten en 2 regenwateroverstorten.

Toekomstige maatregelen ter plekke van de planlocatie en omgeving

Hieronder wordt nader beschreven welke doelstellingen (aspecten) de gemeente voor ogen heeft en op welke wijze de gemeente voornemens is met betrekking tot de verbetering van de riolering de gestelde doelen te bereiken:

- | | |
|----------|---|
| Aspect 1 | Alle panden in het plangebied zijn aangesloten en veroorzaken dus geen ongezuiverde lozingen meer. Tevens hebben enkele eigenaren buiten de gemeente om een eigen voorziening getroffen. Op grond van de bouwverordening worden alle nieuwe panden waar afvalwater kan worden geproduceerd verplicht om gescheiden aan te sluiten. |
| Aspect 2 | Binnen dit plangebied wordt vooral in het gebied Waspik Boven wateroverlast waargenomen. Hiervoor zijn vervanging- of verbeteringsmaatregelen getroffen. Buiten deze maatregelen is het van belang zoveel mogelijk dakvlak af te koppelen omdat hierdoor in de toekomst het rioolsysteem mogelijk kan worden gewijzigd waardoor de belasting op het riool, waterzuivering en milieu wordt verminderd. |
| Aspect 3 | Met betrekking tot het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt zijn de knelpunten in het gebied Waspik Boven aangepakt en opgelost. |
| Aspect 4 | Voorkomen moet worden dat overlast voor de omgeving optreedt. Dit dient bereikt te worden door het riool goed te laten functioneren, wateroverlast en het uitvallen van gemalen (deze zijn |



- allemaal aangesloten op een telematricsysteem) alsmede het instorten van riolen zoveel mogelijk te voorkomen.
- Aspect 5 Het reinigen van het riool geschied één maal in de acht jaar om de onderhoudstoestand van het riool op een adequaat niveau te houden. Daarnaast worden de pompgemalen twee maal per jaar gereinigd en wordt het mechanische gedeelte één maal per jaar grondig nagekeken. Ook de kolken worden twee maal per jaar gereinigd zodat water op straat voorkomen wordt. Het inspecteren van de toestand van het riool wordt zodanig gepland dat er een duidelijk beeld is van de kwaliteit van het rioolstelsel.

Mitigerende maatregelen

Hemelwater

In de huidige situatie is de locatie waar de woningen zijn beoogd onbebouwd en grotendeels onverhard. De plannen voor herinrichting van de locatie hebben tot gevolg dat het verharde en bebouwde oppervlak toeneemt.

Hieruit blijkt dat de beoogde plannen negatieve consequenties zullen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse dan wel voor de directe omgeving van de locatie. Het dakvlak dient afgekoppeld te worden richting de watergang gelegen aan de oostzijde van het perceel.

Rioleringsituatie

De drie woningen zullen evenals de gesloopte bebouwing worden aangesloten op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringsstelsel.

In het gebied Waspik Boven wordt wateroverlast waargenomen. Hiervoor zijn vervanging- of verbeteringsmaatregelen getroffen. Buiten deze maatregelen is het van belang zoveel mogelijk dakvlak af te koppelen omdat hierdoor in de toekomst het rioolsysteem mogelijk kan worden gewijzigd waardoor de belasting op het riool, waterzuivering en milieu wordt verminderd.

Gelet op de toekomstige ontwikkelingen, waarbij bestaande wijken zoveel mogelijk zullen worden afgekoppeld, zullen het hemel- en vuilwater van de woningen gescheiden worden aangesloten op de riolering. Dit is een verplichting welke is neergelegd in de Bouwverordening. Initiatiefnemers moeten tot aan de perceelsgrens het hemelwater en vuilwater gescheiden op de riolering aansluiten.

Overige maatregelen

Bij de bouw van de woningen dient gebruik te worden gemaakt van niet uitloogbare materialen zodat vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse wordt voorkomen.

De bij de woningen aan te leggen oprit en parkeerplaatsen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in doorlatende verharding.

Conclusie

Er is sprake van een feitelijke toename van het bebouwd en verhard oppervlak, waardoor niet hydrologisch neutraal gebouwd kan worden. Het betreft een oppervlak van maximaal 1710 m². Omdat retentie binnen eigen terrein vereist is voor het lozen van hemelwater van verharde oppervlakten groter dan 2000 m² is een retentievoorziening niet noodzakelijk. Het dakvlak dient afgekoppeld te worden richting de watergang gelegen aan de oostzijde van het perceel. Het regenwater wordt dan naar de aangrenzende watergang afgevoerd.



Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1983 kan het perceel tot 70% worden bebouwd en tot 100% worden verhard. Krachtens de regels van deze partiële herziening zullen zowel de maximale bebouwings- als verhardingsmogelijkheden verminderen. Bovendien zal woningbouw ter plaatse de mogelijkheid van het vestigen van industriële bedrijven uitsluiten. Hierdoor zullen (ernstig) milieuhinderlijke bedrijven, ook voor de bodem en het grondwater, niet langer uitgeoefend kunnen worden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

De sporen die mensen in de loop der tijd in het landschap hebben achtergelaten wordt wel cultuurhistorie, ofwel bewoningsgeschiedenis, genoemd. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor archeologie, bouwhistorie en historische geografie samen. Een cultuurhistorisch onderzoek heeft tot doel het verwerven van gegevens inzake de cultuurhistorie in het plangebied en het vaststellen van de verwachting ten aanzien van de kans op het aantreffen van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

De locatie

De planlocatie heeft een roerig verleden. Voordat de fritesfabriek zich hier vestigde, was er een leerlooierij aanwezig. Op de separaat bijgevoegde ontwerptekening behorende bij de aanvraag in 1979 in het kader van de Hinderwet is te zien waar zich de opstallen ten behoeve van de fritesfabriek op het terrein bevonden. Deze opstallen zijn in het geheel afgebroken en de bodem ter plaatse van het bouwvlak is volledig gesaneerd. De ontstane ontgravingput is aangevuld met grond dat voldeed aan de kwaliteitseisen van het Bouwstoffenbesluit.

Cultuurhistorische waarden op de locatie

Aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant alsook die van de gemeente Waalwijk is het cultuurhistorische aspect van de locatie in het tweede hoofdstuk beoordeeld. De Benedenkerkstraat is op beide kaarten opgenomen als historisch stedenbouwkundige as met een zeer hoge waarde.

Historische stedenbouw

Een ten zuiden van de A59, tussen Raamsdonkveer en het centrum van Waspik gesitueerde, onregelmatige oost-west georiënteerde, coherente lintbebouwing heeft een hoge waardering. In Waspik bevindt zich naar het centrum toe een lichte concentratie van vooral woonhuizen, waaronder enkele grotere tweelaags villa's. De bebouwing wordt gekenmerkt door de karakteristiek van de Langstraat en is overwegend gesitueerd op een smal, diep perceel, met de nokrichting in een lichte hoek op de straat. Een klein deel van de bebouwing, ook langs de Benedenkerkstraat, is gelegen op lage huisterpen.

Deze waardering vraagt bijzondere aandacht bij de stedenbouwkundige invulling en de architectuur van de nieuwbouw. Ook vraagt de omstandigheid dat de locatie grenst aan landelijk gebied van Waalwijk om landschappelijke inpassing. De landschappelijke omgeving heeft een hoge waardering gekregen.

Landschap

De landschappelijke omgeving wordt gekenmerkt door relatief gave delen van een veenontginningslandschap (slagenlandschap) met typerende smalle percelering gescheiden door smalle sloten en hagen. In hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit



van de locatie besproken welke bij de beoordeling van de bouwplannen (kunnen) worden betrokken.

Monumenten

In de omgeving van het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel een aantal gemeentelijke monumenten aan de Benedenkerkstraat 38-38a, 52, 58, 59, 62, 70, 83, 94 en 96.

Archeologische waarden op de locatie

De planlocatie heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een lage indicatieve archeologische waarde. Voor een aanduiding met de locatie laag heeft verder geen inventariserend onderzoek te worden verricht. De Cultuurhistorische Waardenkaart van Waalwijk bevestigt dit beeld deels. De locatie grenst aan het buitengebied en is deels gewaardeerd als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat bij normaal grondgebruik er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In een deel van het plangebied is sprake van een hoge kans op archeologische sporen. Voor dit deel van de locatie is in principe een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op grond van het archeologisch beleid van Waalwijk zijn alleen aanvullende maatregelen nodig in het archeologisch verwachtingsgebied indien de grond dieper dan 0,70 meter en op meer dan 100 m² geroerd wordt. Op het deel aan de voorzijde van het perceel is alleen bestrating mogelijk maar dit gaat niet dieper dan 70 cm. Ter plaatse hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Evenmin hoeft er een inventariserend onderzoek naar archeologische sporen binnen het bouwvlak te worden uitgevoerd omdat ter plaatse de grond dieper dan 1 tot 3 meter is geroerd, dit als gevolg van de bodemsanering welke in 2000 en 2003 heeft plaatsgevonden. Omdat het perceel in het verleden is verontreinigd met chroom, is de bodem vanaf de voorgevellijn hoofdgebouwen tot aan de uiterste perceelsgrens gesaneerd. De saneringslocatie betrof dus het deel van de gronden waarop de woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Als bijlage is de tekening gevoegd waarop de ontgravingdiepten van de saneringslocatie zijn weergegeven.

Conclusie

Voor de woningbouw levert het archeologische perspectief geen belemmeringen op.

4.9 Verkeer en ontsluiting

De woningen ontsluiten vanaf de Benedenkerkstraat. De woningen zijn enkel toegankelijk via de bij de woningen behorende (bestaande) inritten. De gemeente Waalwijk eist dat parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. Bij het ontwerp voor het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden.

Bij de vaststelling van de parkeernorm is uitgegaan van het vigerend beleid van de gemeente. Het parkeerbeleid is neergelegd in de nota Parkeernormen Waalwijk 2005-2015. Per woning moeten 1,8 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Omdat drie woningen zijn geprojecteerd, moeten er voorzieningen worden getroffen voor zes parkeerplaatsen. Na ontheffing zijn ook bedrijfsgebouwen mogelijk. Als gevolg van bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten mag de parkeerdruk op de openbare ruimte aan de Benedenkerkstraat niet nadelig beïnvloed worden. Om die reden moet ieder bedrijfspand voorzien in tenminste één extra parkeerplaats voor bezoekers en



cliënten. Meer is in beginsel niet toegestaan om te voorkomen dat de woonfunctie van de percelen ondermijnd wordt. Voor deze hoeveelheid parkeervoorzieningen is voldoende ruimte aanwezig, zowel aan de voorzijde van de woningen, aansluitend op de Benedenkerkstraat, alsook op het middenterrein van de locatie.

4.10 Kabels, leidingen en andere belemmeringen

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen kabels, leidingen en andere belemmeringen.

4.11 Wijziging ontwerpbestemmingsplan en realiserings- en uitvoeringsaspecten

Naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het oorspronkelijke plan tot realisatie van drie burgerwoningen met niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing tot 180 m² per woning, heeft er intensief overleg plaatsgehad tussen de initiatiefnemer en degenen die bezwaar tegen dit plan hadden. Om tot een breder gedragen plan te komen, heeft de initiatiefnemer voorgesteld om de mogelijkheid van het oprichten van niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing geheel uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor in de plaats wordt het variabel bouwvlak voor woningen vergroot van 120 m² tot 150 m². Dit voorstel heeft ertoe geleid dat drie van de zes zienswijzen zijn ingetrokken, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het plan daadwerkelijk conform dit voorstel zou worden aangepast. Het bestemmingsplan is op alle onderdelen (regels, verbeelding, toelichting) conform dit voorstel aangepast.

Deze wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de verantwoording van het bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nemen per saldo met 150 m² per perceel af. De waterparagraaf is aan deze gewijzigde bebouwingsmogelijkheden aangepast. De functiewijziging van industrie naar de bestemming wonen met aan-huis-gebonden lichte bedrijvigheid is niet gewijzigd; ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan is aan-huis-gebonden bedrijvigheid nu echter op een kleinere oppervlakte toegestaan. Om die reden wordt aanvullend onderzoek naar milieu-hygiënische en planologische aspecten van het bestemmingsplan niet nodig geacht.

V. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk behelst de planbeschrijving, de stedenbouwkundige uitgangspunten, en de wijze van bestemmen.

5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige invulling van het plangebied is aan een aantal specifieke randvoorwaarden gebonden. Als uitgangspunt zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Waalwijk genomen. Zij vormen de basis van deze partiële herziening. Daarnaast heeft het overleg met degenen die zienswijzen hebben ingediend tot aanpassing van het plan geleid. Hiermee heeft de gemeente ingestemd. De randvoorwaarden zijn in het stedenbouwkundig plan verwerkt en aan de hand van de verschillende thema's nader uitgewerkt. Ook zijn ze opgenomen in de regels en verwerkt op de verbeelding.

Stedenbouwkundig plan

De planlocatie is een inbreidingslocatie. De locatie is gelegen te midden tussen de lintbebouwing aan de Benedenkerkstraat en het landelijk gebied van Waalwijk. Het gebied dat grenst aan het landelijk gebied mag niet worden bebouwd.

In het plangebied zijn maximaal drie woningen (= hoofdgebouw) toegestaan: één vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het "variabel bouwvlak" worden opgericht. De diepte van het variabel bouwvlak bedraagt ten hoogste 22 meter en deze moet groter zijn dan de breedte; dit vanwege de beperkte breedte van de percelen. De maximale oppervlakte van de half- en vrijstaande woningen bedraagt 150 m². Standaard bebouwingsvoorschriften worden gehanteerd met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter. Deze maten sluiten aan bij de bestaande bebouwing aan de Benedenkerkstraat. Op de percelen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 70 m² per perceel toegestaan.

De te vestigen beroepen of bedrijven mogen niet onder de werking van de Wet milieubeheer vallen, tenzij sprake is van bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2 van de in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst. De gebruiker van aan huis gebonden bedrijvigheid dient tevens de gebruiker te zijn van de op te richten woningen, waardoor een zelfstandige bedrijfsfunctie is uitgesloten.

Verkeer en parkeren

De woningen ontsluiten vanaf de Benedenkerkstraat. De Benedenkerkstraat is een ontsluitingsweg en vormt een belangrijke historische drager van de hoofdstructuur van Waspik.

De woningen zijn enkel toegankelijk via de bij de woningen behorende inritten. Een oprit aan de voorzijde, gelegen tussen de percelen aan de Benedenkerkstraat 68 en 70, is aanwezig waar ook geparkeerd kan worden. Om alle percelen goed bereikbaar te maken, kunnen de bewoners een tweede oprit, ten westen van de apotheek aan de Benedenkerkstraat 70, realiseren. Deze tweede oprit zal dan ook voor parkeren benut worden.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Per woning moeten 1,8 parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Het plangebied moet dus voorzieningen treffen



voor zes parkeerplaatsen. Voor bepaalde aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten (na afwijkingsbesluit) dient te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor deze parkeervoorzieningen is voldoende ruimte aanwezig, zowel aan de voorzijde van de woningen, aansluitend op de Benedenkerkstraat, alsook op het middenterrein van de locatie.



Inritten planlocatie (bron: Jurabos)

Beeldkwaliteit

De inbreidingslocatie mag niet ten koste gaan van maar dient aan te sluiten bij de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. De locatie dient optimaal aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de Benedenkerkstraat en dient ook uitstraling naar het landelijk gebied te hebben.

De architectuur van de woningen moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de Benedenkerkstraat. De bestaande bebouwing vertoont het voor de Langstraat zo karakteristieke beeld van lintbebouwing en van ten opzichte van elkaar verspringende bebouwing. Als gevolg van de geleidelijke, organische groei van de lintbebouwing is een bijzondere menging ontstaan van bouwvormen en bouwstijlen. Daarmee is de Benedenkerkstraat als totaliteit als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. Aan het bouwplan worden daarom bijzondere eisen gesteld. Verdichting van de lintbebouwing door de inbreidingslocatie dient de Benedenkerkstraat en de samenhang van de bebouwing te versterken. Voor het bouwplan betekent dit dat de nieuwe woningen niet verscholen mogen gaan achter bestaande woningen en overige aanwezige hoofdgebouwen. Omdat twee laat staan drie woningen moeilijk ingepast kunnen worden in de bestaande lintstructuur van de Benedenkerkstraat, is er voor gekozen om de voorgevelrooilijn van de woningen zover naar achteren op het perceel te situeren als stedenbouwkundig aanvaardbaar kan worden geacht.

Bij de beoordeling van de bouwplannen zal het specifiek cultuurhistorische aspect van de Benedenkerkstraat in het bijzonder worden betrokken. Van belang is dat er in het plangebied een samenhang blijft bestaan tussen materiaal- en kleurgebruik van de woningen. De verschijningsvorm, de kleurstelling en het materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten worden afgestemd op de verschijningsvorm van de woningen.

Het plangebied dient aan de achterzijde een uitstraling richting het landelijke gebied te hebben. Ten opzichte van de andere bebouwing aan het lint is het perceel dieper en is ook de bebouwing verder van de Benedenkerkstraat vandaan gesitueerd. Dit vereist dat de achterzijde zoveel mogelijk onbebouwd blijft en dat een soepele overgang wordt gecreëerd van de woonomgeving naar het buitengebied. De woonkwaliteit in de omgeving moet gewaarborgd blijven en verrommeling van het buitengebied moet worden tegengegaan. Hiermee is rekening gehouden door op of in de gronden aan de achterzijde van de locatie, grenzend aan het buitengebied, bebouwing en verharding niet of beperkt toe te laten.

Openbare ruimte

De openbare ruimte ondergaat als gevolg van de plannen voor woningbouw geen veranderingen. Tussen de planlocatie en de Benedenkerkstraat moet het trottoir aanwezig blijven of worden aangelegd.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van de locatie moet aandacht worden besteed aan het principe duurzaam bouwen. De volgende aspecten dienen betrokken te worden in de ontwikkeling:

- zoveel mogelijk beperken van verharding, waarbij in ieder geval verharding en bebouwing op het achterterrein niet of beperkt is toegestaan;
- bij gebruik van verharding kiezen voor waterdoorlatende materialen;
- indien mogelijk en uitvoerbaar het toepassen van een gesloten grondbalans;
- de hoogte van het maaiveld dient te worden aangehouden;
- een optimale oriëntering van de woningen op de zon realiseren.



5.2 Wijze van bestemmen

5.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de status en werking van de verschillende onderdelen van het juridisch bindende gedeelte van de partiële herziening. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, het toegelaten gebruik van de gronden en het toegelaten gebruik van aanwezige dan wel op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De wijze van bestemmen komt voor een groot deel overeen met de standaarden die voor alle bestemmingsplannen gelden die de gemeente Waalwijk maakt of door externen laat maken. In het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Waalwijk zijn die standaarden weergegeven om alle bestemmingsplannen van de gemeente volgens een eenduidige systematiek op te stellen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de burgerwoningen komen in grote lijnen overeen met de mogelijkheden die in het recente bestemmingsplan Woonwijken gelden.

Naast de bestemmingen bevat de partiële herziening een aantal algemene regels omtrent begrippen, de wijze van meten, toegestaan gebruik, strafbaarstelling en een overgangsregel. Deze min of meer standaardregels worden hier verder niet toegelicht.

5.2.2 De bestemming Wonen

Op basis van de bestemming Wonen is nieuwbouw van woningen mogelijk in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woonhuizen. De woningen mogen uitsluitend binnen een variabel bouwvlak worden gebouwd. Hierdoor zijn meerdere objecten met eenzelfde functie maar van een verschillende typologie en/of verschillende maatvoeringen binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen. Het bestemmingsvlak is opgedeeld in deelgebieden. Hiertoe zijn binnen de bestemmingsvlakken één of meerdere scheidingslijnen aangebracht. Door het opnemen van aanduidingen per deelgebied gelden de aanduidingen uitsluitend voor het betreffende deelgebied en maken zij als zodanig onderdeel uit van het juridisch toetsingskader.

Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw op een maximum van 30m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw. De gronden zijn ook bestemd voor bij het hoofdgebouw behorende vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen. De bij deze gebouwen behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels zijn maatvoeringen opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ondergronds bouwen.

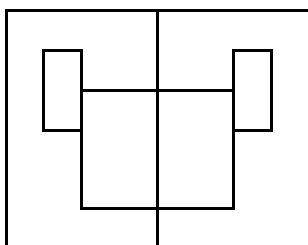


Verbeelding

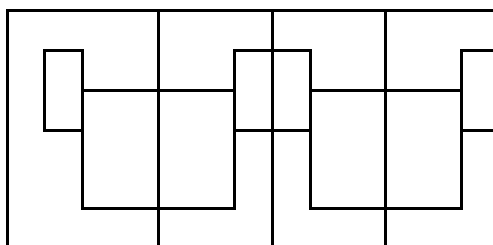
Voor een woning mag op een bouwperceel de volgende bebouwing worden opgericht en als zodanig worden gebruikt: hoofdgebouw, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op de verbeelding zijn binnen het bouwvlak aanduidingen opgenomen met de volgende gegevens: woningtype, maximaal aantal wooneenheden, maximale goot- en bouwhoogte.

Woningtypen

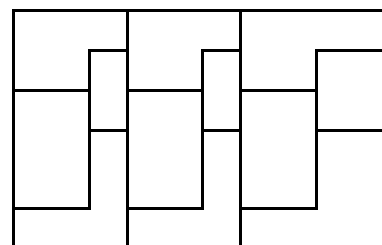
De regels maken onderscheid in halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen zijn woningen waarbij sprake is van een hoofdgebouw dat vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat. Halfvrijstaande woningen zijn woningen waarbij sprake is van twee aanééngebouwde hoofdgebouwen of woningen waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens valt. Beide woningtypes kunnen al dan niet geschakeld worden door een of meerdere bijgebouwen. Hierna is een illustratie opgenomen met voorbeelden van de twee woningtypes en het schakelen van woningen middels bijgebouwen.

Halfvrijstaande woningen

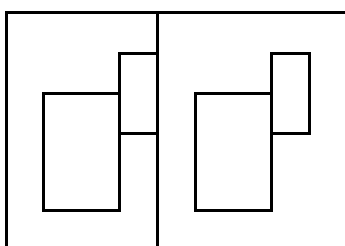
niet geschakeld



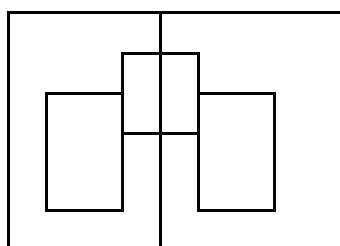
geschakeld d.m.v. 2 bijgebouwen



geschakeld d.m.v. 1 bijgebouw

Vrijstaande woningen

niet geschakeld



geschakeld

Schakelen van woningen (bron: bestemmingsplan Woonwijken)

Variabel bouwvlak

Het variabel bouwvlak staat niet op de verbeelding aangegeven maar ontstaat (denkbeeldig) door combinatie van een aantal regels. Het bouwvlak is variabel omdat de situering ervan kan variëren binnen de voorschriften. Vanwege de verschillende situeringmogelijkheden staat het bouwvlak voor hoofdgebouwen niet op de verbeelding. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het variabel bouwvlak

gebouwd worden. Bijgebouwen mogen ook binnen het variabel bouwvlak gebouwd worden. Vanuit de gedachte 'waar het meerdere mag, mag het mindere ook' gelden voor deze bijgebouwen dezelfde bouwvoorschriften als voor hoofdgebouwen.

Er gelden verschillende regels voor de toegestane woningtypen. Hierna is per woningtype in een schema een overzicht gegeven van de regels die het bouwvlak bepalen.

Regels variabel bouwvlak

	Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale diepte	Maximale breedte	Maximale oppervlakte
Vrijstaande woningen	6 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen, minimaal 1,5 m	22 m	de breedte is kleiner dan de diepte van een woning	150 m ²
Halfvrijstaande woningen	3 m tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen	22 m	de breedte is kleiner dan de diepte van een woning	150 m ²

De maximale diepte wordt gemeten vanaf de voorgevellijn. De maximale breedte wordt gemeten vanaf een van de zijgevels van het hoofdgebouw in de richting van het hoofdgebouw. Indien een bijgebouw in het variabel bouwvlak binnen 3 meter van de voorgevellijn hoofdgebouwen is opgericht, telt dit gebouw mee voor het bepalen van de breedte maar deze kan nooit meer zijn dan het aangegeven maximum.

Voorgevellijn hoofdgebouwen

In dit plan wordt gebruik gemaakt van een voorgevellijn hoofdgebouwen. De regels die gekoppeld zijn aan deze voorgevellijn hebben tot doel een soepele overgang van het bouwvlak naar de aanliggende openbare weg te creëren. Een voorgevellijn hoofdgebouwen wordt op elk moment met de bestemming wonen opgenomen. Aan een voorgevellijn hoofdgebouwen zijn de volgende regels gekoppeld:

- De voorgevel van een hoofdgebouw dient voor minimaal 75% te worden opgericht in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn hoofdgebouwen. In de begrippen is opgenomen dat het benoemen van de voorgevel gerelateerd is aan de ligging van de voorgevellijn hoofdgebouwen en daarmee ontstaat ook duidelijkheid over de ligging van zij- en achtergevel. Door de verplichte situering van het hoofdgebouw in de voorgevellijn wordt bewerkstelligd dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en dergelijke wordt beïnvloedt. Bijgebouwen worden daardoor grotendeels aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk.

- Het hoofdgebouw mag vanaf de voorgevellijn hoofdgebouwen afhankelijk van het type woning een bepaalde maximale diepte hebben.
- De afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn hoofdgebouwen dient minimaal 3 m¹ te zijn. Hierop zijn een aantal uitzonderingen:
 - een overkapping met een open constructie mag tot in de voorgevellijn hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - bijgebouwen gelegen in het variabel bouwvlak mogen tot in de voorgevellijn hoofdgebouwen worden gebouwd.

Maximale contour

Voor de hoogte en het dak van hoofdgebouwen is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Centraal staat het formuleren van een omtrek waarbinnen zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen zijn toegestaan. Deze zogenaamde maximale contour wordt opgebouwd vanuit het variabel bouwvlak. Ter plaatse van de twee breedtelijnen of de twee dieptelijnen van het variabel bouwvlak bedraagt de goothoogte van de maximale contour de op de plankaart aangegeven hoogte. Vervolgens wordt vanaf deze goothoogte een dakvlak bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot aan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte. Hierdoor ontstaat als het ware een driedimensionale trapezevorm welke aan twee zijden schuin en aan twee zijden loodrecht is met een symmetrisch profiel. Een eenvoudige wijze om de maximale contour te bepalen is in een aantal stappen:

1. Maximale breedte/diepte van het variabel bouwvlak bepalen.
2. Vanuit het maximale bouwvlak de maximale goothoogte bepalen ter plaatse van breedtelijnen of dieptelijnen.
3. Vanuit goothoogte dakvlak van 45 graden bepalen zodat een driehoek ontstaat.
4. De driehoek aftoppen op de maximale bouwhoogte zodat een trapezevorm ontstaat.

Indien goot- en bouwhoogte op de plankaart gelijk zijn, dan stap 3 en 4 weglaten. De maximale contour bestaat dan uit een kubusvorm.

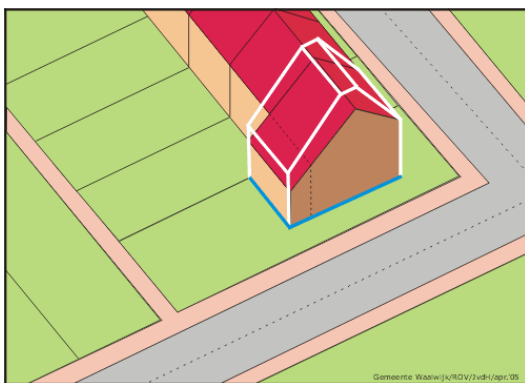
Voor de hoogte en het dak van het hoofdgebouw mag de gehele maximale contour benut worden. Binnen deze maximale omtrek is daarnaast ook het bouwen van een plat dak, dakvlak met een helling van meer dan 45 graden, rond dak, topgevel of andere rechttopgaande gevelconstructie toegestaan. Om dergelijke constructies mogelijk te maken is gebruik gemaakt van het zogenaamde envelopprincipe welke in de regels de vorm van een trapeze heeft. Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven trapezevorm ook andere dakvormen zijn toegelaten mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de gestelde maximale contouren.

In aanvulling op de beschrijving van de maximale contour geldt daarnaast nog het volgende:

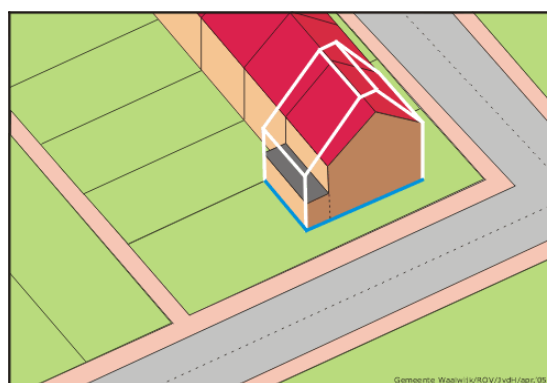
- De zijde van de maximale contour waar de 45 graden geldt, wordt bepaald door het dakvlak dat in de voorgevellijn hoofdgebouwen is gelegen. Indien dit dakvlak loodrecht is, valt de loodrechte zijde van de maximale contour in de voorgevellijn hoofdgebouwen. Indien dit vlak schuin is, valt de schuine zijde van de maximale contour in de voorgevellijn hoofdgebouwen. Indien beide niet van toepassing zijn, bijvoorbeeld bij platte daken, is de keuze van de richting vrij (mits passend binnen welstandseisen).

- Het kan voorkomen dat het bestaande dak de maximale contour (gedeeltelijk) overschrijdt. Voor zover dit voorkomt binnen het variabel bouwvlak vormt de bestaande situatie de maximale contour. Indien het bestaande dak de maximale contour overschrijdt mag binnen het variabel bouwvlak het bestaande dak worden verlengd mits de bestaande dakvorm niet gewijzigd wordt.
- Voor zover het bestaande dak de maximale contour overschrijdt buiten het variabel bouwvlak wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkend bouwwerk geacht te zijn bestemd (zie regeling afwijkende bestaande bouwwerken).

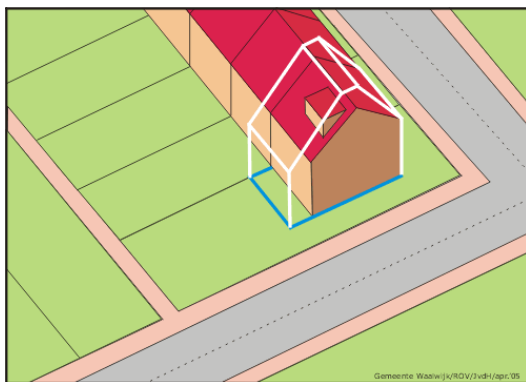
Hierna worden middels een aantal illustraties voorbeelden gegeven van de bovenstaande regeling voor de maximale contour.



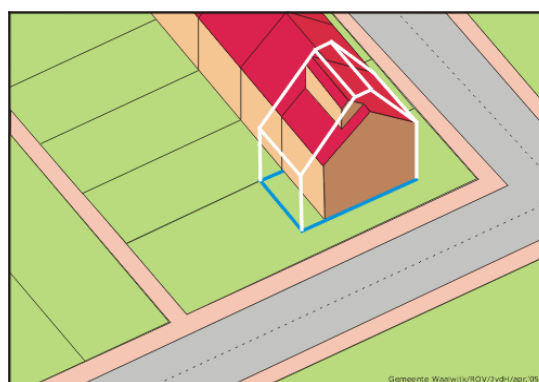
Voorbeeld uitbreiding hoofdgebouw



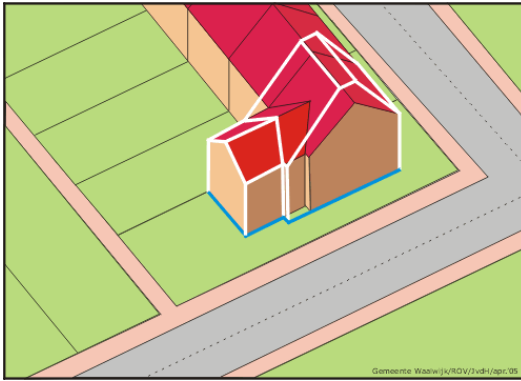
Voorbeeld aangebouwd bijgebouw binnen bouwvlak en contour



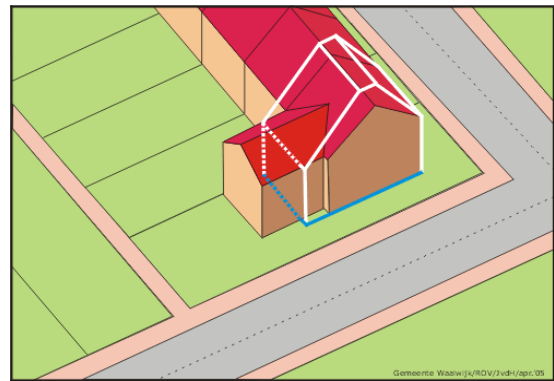
Voorbeeld dakkapel



Voorbeeld dakopbouw



Overschrijding: bestaande plaats en contour bestemd



Voorbeeld bestaande situatie groter dan maximale contour

Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen

Wat betreft bijgebouwen wordt onderscheid gemaakt in aangebouwde en vrijstaande gebouwen. Er is verder geen onderscheid gemaakt in het soort aangebouwde bijgebouwen omdat deze volgens de begripsbepaling altijd een woonfunctie mag hebben. Voor een nadere uitleg zie onder het kopje strijdig gebruik. Voor bijgebouwen gelden allereerst een aantal algemene regels:

- bijgebouwen moeten achter de voorgevellijn hoofdgebouwen geplaatst worden;
- de totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 22 m¹ bedragen;
- in het verlengde van de zijgevels achter het hoofdgebouw moet per perceel een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig blijven, al dan niet gelegen in het variabel bouwvlak;
- binnen het variabel bouwvlak mogen bijgebouwen worden gebouwd mits de maximale contour niet wordt overschreden;
- op het gedeelte van het perceel buiten het variabel bouwvlak mag de totale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen maximaal 50% bedragen.

Daarnaast gelden een aantal specifieke bepalingen voor het bouwen van bijgebouwen buiten het variabel bouwvlak. Per perceel is maximaal 70 m² aan bijgebouwen toegestaan zijn.

Door de verplichte situering van het hoofdgebouw in de voorgevellijn wordt bewerkstelligd dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en dergelijke wordt beïnvloed. Bijgebouwen worden daardoor grotendeels aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk. Bijgebouwen mogen ook binnen het variabel bouwvlak gebouwd worden. Op de gronden vóór de voorgevellijn mogen bijgebouwen alleen in zeer beperkte mate worden opgericht. Voor deze benadering is gekozen zodat bijgebouwen zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning worden gesitueerd.

Nadere eisen

Deze regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Bij nieuwbouw en/of

verbouw kan het college nadere eisen stellen om de stedenbouwkundige inpassing, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de veiligheid te waarborgen.

Strijdig gebruik

Binnen de bestemming wonen is het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van het wonen expliciet uitgesloten. Aangebouwde bijgebouwen mogen een woonfunctie hebben. In de begripsomschrijving is namelijk aangegeven dat aangebouwde bijgebouwen gebruikt mogen worden voor de functie wonen, voor vrijstaande bijgebouwen geldt dit niet.

Voor deze benadering is gekozen omdat in de praktijk blijkt dat het aan de buitenkant van een aangebouwd bijgebouw niet of nauwelijks waarneembaar is of het niet direct ten dienste staat van het hoofdgebouw of dat het een uitbreiding van het hoofdgebouw betreft. In ruimtelijk opzicht is dit niet relevant. Doordat het aangebouwde bijgebouw voor woonfuncties gebruikt mag worden, ontstaat bijvoorbeeld de mogelijkheid een bestaande woning uit te bouwen en een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Een vrijstaand bijgebouw mag alleen gebruikt worden voor functies die niet direct ten dienste staan van de woonfunctie zoals een garage, berging, praktijkruimte. Voorkomen moet namelijk worden dat een vrijstaand bijgebouw een zelfstandige woonruimte gaat vormen.

Ook uitgesloten is het rechtstreeks gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw. Met dit voorschrift wordt expliciet aangegeven wanneer een beroepsmatige activiteit rechtstreeks is toegestaan via de regels en wanneer een ontheffing van de gebruiksregels nodig is.

Kleinschalige beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw

Vanuit sociaal-economisch oogpunt is het gewenst bij elke woning beperkte werkgelegenheid mogelijk te maken. Onderscheid is er gemaakt tussen:

- bedrijfsmatige activiteiten: in het algemeen de uitoefening van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid;
- beroepsmatige activiteiten: verlenen van diensten die traditioneel in een praktijkruimte worden uitgeoefend bijvoorbeeld een arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris, accountant.

Stimulering van deze vorm van werkgelegenheid is gewenst omdat zo voor de bevolking enige ontplooiingsruimte gecreëerd wordt en de woonomgeving wordt verlevendigd. Bij beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gaat het om activiteiten die met behoud van de woonfunctie en zonder afbreuk te doen aan de woonomgeving kunnen worden uitgeoefend. Bij afbreuk aan de woonomgeving kan bijvoorbeeld worden gedacht aan nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

Gezien het karakter is het toelaten van beroepsmatige activiteiten van beperkte omvang in het hoofdgebouw direct toegelaten. De ondergeschiktheid van beroepsmatige activiteiten ten opzichte van de woonfunctie is in de gebruiksregels concreet gemaakt door een maximaal oppervlak te regelen van maximaal 30m² van het bruto vloeroppervlak in het hoofdgebouw.



Omgevingsvergunning voor meer grootschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Voor beroepsmatige activiteiten in een wat grotere omvang, in bijgebouwen en bedrijfsmatige activiteiten in het algemeen is een nadere afweging nodig. Dan kan bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels worden afgeweken. Aan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een wat grotere omvang zijn een aantal beperkende voorwaarden gebonden. In de volgende gevallen is een afwijkingsregeling (bij omgevingsvergunning) van toepassing:

- beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto vloeroppervlak in het hoofdgebouw;
- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie.

Een aantal voorwaarden zijn dan van toepassing waardoor per geval afgewogen kan worden of met behoud van de woonfunctie en zonder afbreuk te doen aan de woonomgeving de aangevraagde activiteit kan worden uitgeoefend. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
 - bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- Dit betekent onder meer dat:
- uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in de als bijlage bij de regels toegevoegde Bedrijvenlijst of indien zij niet voorkomen op deze lijst, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de lijst, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft en het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI).
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden; het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.
 - het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - op het bij de woning behorende perceel dient tenminste één parkeerplaats aanwezig te zijn of gelijktijdig te worden aangelegd indien (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage niet meer als zodanig in gebruik is of gebruikt gaat worden ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - er wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein indien sprake is van bedrijvigheid die zich richt op de persoonlijke dienstverlening (zoals kapsalons, schoonheidssalons, pedicures e.d.);
 - er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de externe veiligheid; het betreft geen uitoefening van detailhandel met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en

- ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- per perceel mag maximaal 100 m² van het brutovloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik worden genomen.

5.2.3 De bestemming Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn hoofdzakelijk aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf of hobbymatig boeren met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ondergeschikt aan de agrarische functie zijn infrastructurele en waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen, tuinen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van beperkte schuilgelegenheden voor vee en tijdelijke lage voorzieningen van beperkte hoogte.

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik van de gronden en bouwwerken als veestal niet zijnde een schuilgelegenheid. Evenmin toegestaan is de opslag in de open lucht en het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

De gedachte achter de bestemming Agrarisch gebied, onbebouwd is drieledig:

- de woonkwaliteit in de omgeving moet gewaarborgd blijven;
- verrommeling van het buitengebied moet worden tegengegaan;
- het onbebouwde karakter van de gronden moet in stand worden gehouden.

Ten opzichte van andere bebouwing aan het lint is het perceel van de planlocatie dieper en dientengevolge is ook de bebouwing verder van de Benedenkerkstraat vandaan gesitueerd. Dit vereist dat het achterste deel van de locatie zoveel mogelijk onbebouwd moet blijven en dat een soepele overgang wordt gecreëerd van de woonomgeving naar het buitengebied.

5.2.4 De dubbelbestemming Waarde-Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Het betreft archeologische waarden met een hoge verwachting. Hiervoor geldt dat daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming primair de regels van de dubbelbestemming gelden.

Het is verboden op of in de binnen de dubbelbestemming gelegen gronden te bouwen of bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren. Hierop zijn een aantal uitzonderingen gemaakt, bijvoorbeeld in algemene zin voor grondwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 70 cm en met een maximale oppervlakte van 100 m².

Voordat kan worden gebouwd of bepaalde werken kunnen worden uitgevoerd dient door archeologisch onderzoek aannemelijk te worden gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het betrokken gebied zijn aangetroffen, dan wel dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door het bouwvoornemen of de werkzaamheden in kwestie.

VI. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk behelst de behandeling van de ingebrachte inspraakreacties en zienswijzen alsmede de resultaten van het overleg met Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en betrokken instanties zoals de VROM-Inspectie en het waterschap.

6.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 26 november 2010 tot en met 9 december 2010 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp in te dienen. Van deze gelegenheid hebben twee personen gebruik gemaakt, die samen één reactie hebben ingediend.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de insprekers, zijn de inspraakreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De heer C. Beaart en mevrouw G. van Ierssel, Benedenkerkstraat 80, 5165 CD Waspik, brief d.d. 29 november 2010, ingekomen d.d. 9 december 2010, nr 10/28775.

1. Bedrijvigheid

Er bestaan bedenkingen bij het toestaan van bedrijvigheid van de voorgestelde omvang van drie bedrijfsgebouwen van ieder 180 m². Voorgesteld wordt om de bedrijfsgebouwen volledig onmogelijk te maken. Hieronder wordt op de verschillende onderdelen hiervan ingegaan:

a. Bedrijvigheid in woonomgeving

Samenvatting

Het toestaan van drie bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 180 m² per perceel past niet in een overwegend woongebied. Door de voorgestelde omvang zal de bedrijvigheid aanzienlijk toenemen hetgeen niet in overeenstemming is met een woonomgeving.

Commentaar

De planlocatie is gelegen in het gebied waarvoor op (korte) termijn het bestemmingsplan "Gemengd gebied" zal worden opgesteld. Een dergelijk gebied wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Zo komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het kader van dit toekomstige bestemmingsplan heeft onlangs een eerste inventarisatie van de huidige situatie van de gemengde gebieden binnen de gemeente Waalwijk plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de Benedenkerkstraat in Waspik kan worden getypeerd als een dorps, bedrijvig lint, dat qua functionele typering een combinatie is van een bedrijvig lint en een rustig lint. Aangezien het een woongebied betreft waar bedrijvigheid plaatsvindt, betekent dit dus niet dat er geen bedrijfs- c.q. beroepsmatige activiteiten (meer) mogelijk zijn.



Daarentegen zijn bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten van een grote milieucategorie vanwege milieuhinder niet (langer) in dit gebied gewenst. Derhalve heeft de gemeente meegewerkt aan het verplaatsen van de vleeswarenfabriek van Van der Laan en de veevoederfabriek Van Gorp en nu mee wil werken aan het wegbestemmen van de vigerende industriebestemming die rust op het perceel Benedenkerkstraat 72.

Middels dit bestemmingsplan wordt namelijk een industriebestemming tot en met milieucategorie 4/5 wegbestemd. Hierdoor zorgt dit plan voor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toegelaten bedrijvigheid gekoppeld aan de eigenaar en/of bewoner van het woonperceel en worden strikte voorwaarden gesteld in het belang van het woon- en leefklimaat alvorens het gebruik van de bedrijfsgebouwen toe te staan. Deze zijn namelijk niet rechtstreeks toegelaten, maar hiervoor is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van de gebruiksregels afgeweken (voorheen: binnenplanse ontheffing). Derhalve zal het belang van het woon- en leefklimaat bij een verzoek hiertoe worden afgewogen aan de hand van de betreffende voorwaarden.

b. Geen kleinschalige bedrijvigheid

Samenvatting

Van kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid met drie bedrijfsgebouwen van 180 m² is geen sprake meer.

Commentaar

Kleinschaligheid in oppervlakte van de bedrijvigheid is niet allesbepalend maar de vraag of het woon- en leefklimaat geen onevenredige hinder van de bedrijvigheid ondervindt. De gemeente wil bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten voor dit gebied dan ook niet uitsluiten. Wel staat het behoud van het woon- en leefklimaat voorop. Met dit uitgangspunt zijn regels gesteld voor het toestaan van bedrijvigheid in het plangebied.

Bij recht zijn beroepsmatige activiteiten tot 30 m² in de woning toegestaan. Beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² bruto-vloeroppervlak van de woning en bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk door bij omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Ten aanzien van de niet-zelfstandige bedrijfsgebouwen geldt de eis dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend door de eigenaar en/of bewoner van de woning kan worden gebruikt. Hierdoor blijft de woonfunctie behouden ondanks de voorgestelde omvang van de bedrijfsgebouwen.

Het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de niet zelfstandige bedrijfsgebouwen is aan strikte voorwaarden verbonden. Bedoeld gebruik mag bijvoorbeeld geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en evenmin onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Bovendien is onevenredige verkeersaantrekkende werking dan wel parkeerdruk niet toegestaan.

c. Bedrijvigheid in strijd met cultuurhistorische waarden

Samenvatting

De omvang van de voorgestelde bedrijvigheid doet afbreuk aan de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing.



Commentaar

In de vigerende situatie zijn bedrijfsgebouwen met een grotere omvang ten behoeve van een zware milieucategorie toegestaan. Vergeleken met de vigerende situatie betekent dit per plan saldo een vermindering van de mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, zowel in oppervlakte als in milieucategorie. Daarbij komt dat de bedrijfsgebouwen uitsluitend op het middendeel van het perceel zijn toegestaan. De te bouwen woningen vormen de uitstraling naar de Benedenkerkstraat en moeten voldoen aan bepaalde stedenbouwkundige voorwaarden zodat recht wordt gedaan aan de typische cultuurhistorische kenmerken van het lint. Bovendien vormt de combinatie wonen/werken ook een cultuurhistorisch kenmerk van dit lint.

d. Bedrijfsgebouwen in strijd met landschappelijke waarden*Samenvatting*

De bedrijfsbebouwing zal ten koste gaan van de landschappelijke waarden van het gebied en de uitstraling naar het achterliggende landschap.

Commentaar

Het bouwplan is zo opgesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden. Om die reden zijn de bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan op het middendeel van het perceel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – niet zelfstandige bedrijfsgebouwen". Het achterste deel van het perceel welke aansluit op het landelijk gebied heeft de bestemming Agrarisch met zeer beperkte bouw mogelijkheden. Dit om de overgang naar het landelijk gebied te optimaliseren.

e. Andere locatie voor bedrijvigheid*Samenvatting*

Het industriegebied Scharloo is een uitstekende plaats voor het vestigen van nieuwe groot- en kleinschalige bedrijvigheid.

Commentaar

De gemeente wil bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten voor dit woongebied niet uitsluiten. Wel staat het behoud van het woon- en leefklimaat voorop. Bij recht zijn beroepsmatige activiteiten tot 30 m² in de woning toegestaan. Beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² bruto-vloeroppervlak van de woning en bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk door bij omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels.

De bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Scharloo zijn van een grotere schaal en omvang dan de bedrijfsmogelijkheden die dit plan biedt. Op Scharloo zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 3 toegestaan, terwijl in dit plan slechts bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn toegelaten.

2. Bodem*Samenvatting*

In het rapport staat in paragraaf 4.1 dat de verontreiniging die zich ter plaatse van Benedenkerkstraat 78 bevindt zich niet naar Benedenkerkstraat 72 verspreidt. Daarmee wordt gesuggereerd dat de bron van de verontreiniging afkomstig is van nummer 78, terwijl dit volgens onze informatie niet is bewezen. Het is namelijk



behoorlijk aannemelijk dat de verontreiniging ter plaatse van nummer 78 juist afkomstig is van nummer 72.

Commentaar

Tijdens de sanering van huisnummer 72 is een olieverontreiniging aangetroffen. Bij nader onderzoek van deze olieverontreiniging bleek deze zowel op het perceel van 72 als van 78 aanwezig te zijn. De oorspronkelijke bron van deze verontreiniging is onbekend. De locatie van de (oorspronkelijke) bron van de verontreiniging met minerale olie is planologisch evenwel niet relevant. Het gaat erom dat uiteindelijk gebouwd kan worden zonder dat sprake is van een gevaar voor de gezondheid van mensen.

De grond van huisnummer 72 is inmiddels afgegraven en verwijderd tot aan de perceelsgrens met nummer 78. Of er bij nummer 78 tevens een sanering heeft plaatsgevonden, is onbekend. Volgens onze gegevens zit hier nog een olieverontreiniging in de bodem. Het is niet uitgesloten dat deze nog aanwezige verontreiniging zich verplaatst, maar het is niet bekend of dat daadwerkelijk gebeurt.

Daarom is voor het verlenen van de vereiste omgevingsvergunning een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Bij de opzet van dit onderzoek zal aan de hand van de plaatsing van de peilbuis rekening worden gehouden met een eventuele verspreiding van de verontreiniging op het perceel Benedenkerkstraat 72.

3. Verkeer

Samenvatting

De Benedenkerkstraat ligt binnen en niet buiten de bebouwde kom. De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur. In het GVVP is de gehele Benedenkerkstraat als 30 km/uur weg aangegeven. Hiervoor wordt in het DOP Waspik ook gepleit. Inspreker stelt voor de Benedenkerkstraat als 30 km/uur weg in te richten. Hierdoor wordt het sluipverkeer ontmoedigd en zal de weg veiliger worden voor voetgangers en fietsers.

Commentaar

In het GVVP ligt het plangebied net buiten de bebouwde kom van Waspik en is het aangemerkt als verblijfsgebied waar maximaal 60 km/uur gereden mag worden. Op de Benedenkerkstraat ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied geven verkeersborden aan dat de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur is.

Het voorstel van de inspreker om de Benedenkerkstraat als 30 km/uur weg in te richten gaat de reikwijdte van dit bestemmingsplan te buiten.

4. Wet geluidhinder

Samenvatting

Vanwege verkeerd gehanteerde verkeersgegevens klopt het akoestisch onderzoek niet. Daarom is de inspreker tegen het verlenen van hogere grenswaarden. Ook wil inspreker geen hogere grenswaarden toestaan en vasthouden aan de maximale voorkeurgrenswaarde van 48 dB.



Commentaar

De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op een snelheid van 50 km/uur. Ter plaatse van de omgeving van het plangebied geven verkeersborden deze maximale snelheid aan. Het akoestisch onderzoek gaat derhalve uit van de juiste verkeersgegevens. Tegen het besluit van het bevoegd gezag om een hogere grenswaarde te verlenen, kan inspreker in het kader van de hogere waarden procedure ageren.

5. Groenvoorzieningen*Samenvatting*

Rondom het perceel zijn groenvoorzieningen en sloten aanwezig. Deze groenvoorzieningen kenmerken de oude perceelvormen en zijn een leefgebied voor Ransuil, Steenuil, Groene Specht, Patrijs, Kerkuil en andere vogels en zoogdieren. Inspreker stelt voor de groenvoorzieningen te behouden en daar waar mogelijk te versterken en uit te breiden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing en het behoud van de landschappelijke waarden.

Commentaar

De groenvoorzieningen ten oosten en westen van het perceel zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de bomen aan de noordkant van het perceel. De groenvoorzieningen vallen dan ook allen buiten het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen (kenmerkende) groenvoorzieningen in de zin van bomen aanwezig.

Ten behoeve van het behoud van de landschappelijke waarden heeft het achterste deel van het plangebied een agrarische bestemming gekregen. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, alleen zeer beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiermee is invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van het gebied en wordt de overgang naar het landelijk gebied geoptimaliseerd.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van de verbeelding en de planregels. Wel is de toelichting in paragraaf 3.3 aangepast naar aanleiding van gemaakte opmerking ten aanzien van de ter plaatse toegestane maximale snelheid.

6.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Benedenkerkstraat 72 heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 11 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn aanvankelijk zes zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Inmiddels zijn drie hiervan weer ingetrokken.

Overzicht zienswijzen

1. S. van Bentum en T. van Bentum, Benedenkerkstraat 92, 5165 CD Waspik, brief d.d. 19 december 2011, ingekomen d.d. 20 december 2011
2. L. Edwardes en R.G.P. Wijffels, Benedenkerkstraat 81, 5165 CB, Waspik,



brief d.d. 21 december 2011, ingekomen d.d. 23 december 2011

3. C.A.A.B. Langerwerf en C.M.M. Leenaars, Benedenkerkstraat 85, 5165 CB, Waspik, brief d.d. 2 december 2011, ingekomen d.d. 27 december 2011

6.2.1 Interactieve mondelinge behandeling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft op 27 maart 2012 een bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij wethouder Van Dongen een nadere toelichting heeft gegeven op de voorgeschiedenis van het plan en de totstandkoming ervan. Voorts zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om hun standpunten nog eens nader uiteen te zetten en met de initiatiefnemer hierover van gedachten te wisselen.

Aangezien de initiatiefnemer, de heer A. Kuis, zelf niet aanwezig kon zijn, heeft de wethouder aan diens gemachtigde verzocht om de bedenkingen bij het plan, die tijdens deze bijeenkomst naar voren zijn gebracht, aan de initiatiefnemer over te brengen. Dit heeft geleid tot een vervolgbijeenkomst op 27 juni 2012, waarin de initiatiefnemer zelf een toelichting heeft gegeven op het plan en waarbij hij een voorstel heeft gedaan tot aanpassing ervan, door de oppervlakte van de niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing – na afwijking door het college toe te staan in het daartoe aangewezen vlak – te halveren van 180 m² naar 90 m² per woning. Hoewel dit voorstel positief werd ontvangen, heeft dit er niet toe geleid dat de bezwaren van de omwonenden in overwegende mate werden weggenomen. Om toch tot een breder gedragen plan te komen, heeft de initiatiefnemer tijdens een laatste bijeenkomst op 27 november 2012 het voorstel gedaan de mogelijkheid om – na afwijking van de planregels door het college – niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing op te richten geheel uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor in de plaats heeft hij voorgesteld het variabel bouwvlak voor woningen te vergroten van 120 m² tot 150 m². Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar, nu de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per saldo met 120 m² per woning afnemen. Uiteindelijk heeft dit voorstel ertoe geleid drie van de zes zienswijzen zijn ingetrokken, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het plan daadwerkelijk conform het voorstel zou worden aangepast.

Nu aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van de initiatiefnemer, resteren enkel de zienswijzen die niet zijn ingetrokken. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat. De gemeente wil benadrukken dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Samenvatting zienswijzen en beantwoording

1. S. van Bentum en T. van Bentum, Benedenkerkstraat 92, 5165 CD Waspik, brief d.d. 19 december 2011, ingekomen d.d. 20 december 2011

Samenvatting

a) Sluipverkeer van de A59 is een probleem. Dit levert schade op aan de huizen en nu lijkt het gemeentebestuur de snelheid in de Benedenkerkstraat op te voeren.



b) Door toe te staan dat twee à drie huizen zover in het landschap worden gebouwd, wordt het Slagenlandschap nodeloos beschadigd. Waarom wordt niet de Zaagtandarchitectuur toegepast?

c) De Brabantse Langstraat hoort niet langer een locatie te zijn voor industriële bedrijven. De bedrijfspanden die achter de huizen worden toegestaan, doen niet onder voor het voormalige frituurbedrijf.

Commentaar

a) Het bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72 beoogt op geen enkele wijze de maximum snelheid in de Benedenkerkstraat op te voeren of een intentie daartoe uit te drukken. In het voorontwerp-bestemmingsplan werd verwezen naar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), op grond waarvan de planlocatie is gesitueerd buiten de bebouwde kom van Waspik dat is aangemerkt als verblijfsgebied waar maximaal 60 km/uur zou mogen worden gereden. Naar aanleiding van een inspraakreactie is hier in het ontwerp echter aan toegevoegd dat de planlocatie feitelijk binnen de bebouwde kom is gelegen en er een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Van een (intentie tot) verhoging van de maximum snelheid is derhalve geen sprake.

b) + c)

De planlocatie is gelegen in het gebied waarvoor op termijn het bestemmingsplan "Gemengd gebied" zal worden opgesteld. Op dit moment werkt de gemeente in overleg met verschillende klankbordgroepen aan een beleidsnotitie. Hierin is de Benedenkerkstraat getypeerd als "dorpslint". Een dergelijk gebied wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Zo komen op verschillende plaatsen naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het kader van dit toekomstige bestemmingsplan heeft onlangs een eerste inventarisatie van de huidige situatie van de gemengde gebieden binnen de gemeente Waalwijk plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de Benedenkerkstraat in Waspik kan worden getypeerd als een dorps, bedrijvig lint, dat qua functionele typering een combinatie is van een bedrijvig lint en een rustig lint. Aangezien het een woongebied betreft waar bedrijvigheid plaatsvindt, betekent dit dus niet dat er geen bedrijfs- c.q. beroepsmatige activiteiten (meer) mogelijk zijn.

Daarentegen zijn bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten van een grote milieucategorie vanwege milieuhinder niet (langer) gewenst in dit gebied. Derhalve heeft de gemeente meegewerkt aan het verplaatsen van de vleeswarenfabriek Van der Laan en de veevoederfabriek Van Gorp en wil nu meewerken aan het wegbestemmen van de vigerende industriebestemming die rust op het perceel Benedenkerkstraat 72.

Hieraan is een lange voorgeschiedenis voorafgegaan. In het verleden is op de locatie Benedenkerkstraat 72 een fritesvoorbakkerij van Kuibo B.V. gevestigd geweest. Vanuit de gedachte dat dergelijke industriële bedrijvigheid thuishoort op een bedrijventerrein en niet in de nabijheid van woonbebouwing, is langdurig met Kuibo B.V. gesproken over verplaatsing naar een geschiktere locatie. De fritesfabriek is vervolgens ook verhuisd, maar het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 1983" voorzag – en voorziet – ter plaatse nog in een bestemming 'Industrieterrein', waarbinnen industriële en ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten met een maximale milieucategorie 5a (zoals vermeld in de bij de voorschriften van het bestemmingsplan behorende bijlage).

Met de directie van Kuibo B.V. is dan ook overeengekomen dat er een bestemmingsplan zou worden opgesteld, waarin zou worden opgenomen dat op het



perceel Benedenkerkstraat 72 slechts bedrijven worden toegelaten, waarvan vestiging tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing toelaatbaar kan worden geacht. Uiteindelijk is ervoor gekozen om überhaupt geen bedrijfsbestemming meer op het perceel te vestigen, maar hiervoor in de plaats heeft de toenmalige gemeente Waspik aan de eigenaren van Benedenkerkstraat 72 de toezegging gedaan, althans bij hen de verwachting gewekt, dat medewerking zal worden verleend aan het ter plaatse realiseren van drie woningen, met drie bedrijfsruimten met een oppervlakte van elk 200 tot 400 mK (max. totaal 1000 mK) met daarin niet hinderwetplichtige in het woongebied toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Het thans voorliggende bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72 is hiervan het resultaat.

Na de gemeentelijke herindeling is door de gemeente Waalwijk geconstateerd dat op de planlocatie in stedenbouwkundig opzicht eigenlijk slechts twee woningen gerealiseerd zouden moeten worden, namelijk tussen de panden Benedenkerkstraat 78 en 70. Deze zouden bij voorkeur een (voor de Langstraat kenmerkende) verstaffelde rooilijn moeten creëren. Daartoe zouden de nieuwe woningen verder van de weg moeten liggen dan nr. 70, maar dichterbij dan nr. 78. Gelet op de beperkte perceelsbreedte aan de voorzijde is op dit punt echter enige marge geboden. De enige mogelijkheid om de derde woning te realiseren – en daarmee de eerder gedane toezegging gestand te doen – was om deze verder terugliggend tussen de panden nummer 70 en 68 te situeren. Daarbij zijn de toegezegde bedrijfsruimten per woning gemaximeerd op 250 mK per kavel (in het ontwerp- bestemmingsplan is dit uiteindelijk teruggebracht tot 180 mK).

De gemeente Waalwijk heeft ten aanzien van het te realiseren aantal woningen, gelet op de voorgeschiedenis en de nog immer geldende industriebestemming, steeds aangegeven zich gehouden te achten aan de door de voormalige gemeente Waspik gedane toezegging. Omdat de derde woning enkel terugliggend kon worden gerealiseerd en de ruimte om twee woningen te situeren in de bestaande lintstructuur beperkt was, is er uiteindelijk voor gekozen om de voorgevelrooilijn van alle drie de woningen zover naar achteren op het perceel te situeren als stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar kan worden geacht, namelijk op gelijke hoogte met de voorgevelrooilijn van het naastgelegen pand aan de Benedenkerkstraat 78.

Het voorgaande is inmiddels vastgelegd in het bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72. Het benutten van de hierin vastgelegde bebouwingsmogelijkheden leidt in stedenbouwkundige opzicht weliswaar niet tot een optimale, maar zonder meer wel acceptabele situatie. De gemeente is van mening dat dit beperkte nadeel niet opweegt tegen de milieuplanologische verbetering die ontstaat door het wegbestemmen van de industriebestemming tot en met milieucategorie 4/5. Alles bij elkaar zorgt dit plan hierdoor voor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de vigerende bestemming.

Conform de gemaakte afspraken voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van het oprichten van niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing, maar dit betreft geenszins industriële bedrijvigheid. Opgemerkt zij, dat kleinschaligheid in oppervlakte van de bedrijvigheid niet allesbepalend is voor de vraag of het woon- en leefklimaat geen onevenredige hinder van de bedrijvigheid ondervindt. De gemeente wil bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten voor het gemengd gebied dan ook niet uitsluiten (ook elders niet). Wel staat het behoud van het woon- en leefklimaat voorop. Met dit uitgangspunt zijn regels gesteld voor het toestaan van bedrijvigheid in het plangebied.



Bij recht zijn beroepsmatige activiteiten tot 30 m² in de woning toegestaan. Beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² bruto-vloeroppervlak van de woning en bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk door bij omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Hierbij geldt de eis dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend door de bewoner van de woning kan worden gebruikt. Hierdoor blijft de woonfunctie behouden ondanks de voorgestelde omvang van de bedrijfsgebouwen.

Op voorstel van de initiatiefnemer zal het ontwerpbestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling aan de raad worden voorgelegd, waardoor de mogelijkheid om niet-zelfstandige bedrijfsbebouwing op te richten geheel uit het bestemmingsplan wordt verwijderd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Benedenkerkstraat 72

2. L. Edwardes en R.G.P. Wijffels, Benedenkerkstraat 81, 5165 CB, Waspik, brief d.d. 21 december 2011, ingekomen d.d. 23 december 2011

Samenvatting

a) De vrijstaande woning zal schuil gaan achter de panden Benedenkerkstraat 68 en 70, iets wat volgens het voorliggende rapport van Jurabos niet mag gebeuren.
b) De dubbele woning zal vervangen moeten worden door 'n vrijstaande woning met de voorgevelrooilijn op de plaats van de verdwenen verbouwing. Hierdoor kan een woning worden gebouwd van 120 vierkante meter een daarbij een werkplaats van 180 vierkante meter. Ook de verkeerssituatie zal hierdoor de kwaliteit van het woon- en leefklimaat niet aantasten. Bovendien blijft de cultuurhistorische stedenbouwkundige as, waarvan zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Waalwijk aangegeven dat zij van "zeer hoge waarde is, zeer gaaf en zeer zeldzaam", intact en bewaard voor ons nageslacht.

Commentaar

a) Erkend wordt dat de woning ver naar achteren wordt gesitueerd en door de beperkte perceelsbreedte aan de voorzijde beperkt zichtbaar is. Door de zone waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd op te splitsen in twee delen en de scheiding ter hoogte van Benedenkerkstraat 70 te leggen, zal de betreffende woning echter nimmer geheel verscholen liggen. Voor een uitleg waarom voor deze planopzet gekozen is, wordt verwezen naar onze reactie onder 1b+c.
b) Idem.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Benedenkerkstraat 72

3. C.A.A.B. Langerwerf en C.M.M. Leenaars, Benedenkerkstraat 85, 5165 CB, Waspik, brief d.d. 2 december 2011, ingekomen d.d. 27 december 2011

Samenvatting

a) Volgens het bestemmingsplan zullen er in totaal drie percelen worden gerealiseerd met in totaal drie woningen en de mogelijkheid tot het bouwen van drie bedrijfsgebouwen. Totaal zal er 1110 mK aan bebouwing ontstaan. Dit is in



strijd met het beleid van de gemeente Waalwijk om de hoeveelheid bedrijven aan de Benedenkerkstraat te beperken. Bovendien zal het tot veel overlast in de directe woonomgeving leiden (o.a. geluid en vervoersbewegingen). Voorgesteld wordt om de bedrijfsbebouwing van 180 mK niet door te voeren en de bijgebouwen te maximeren op 70 mK per perceel.

b) De voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan is diep in het perceel gelegen. De gebouwen komen daardoor ver van de weg te staan, waardoor de cultuurhistorische lintbebouwing wordt aangetast en de doorkijkjes in het gedrang komen. Voorgesteld wordt om de voorgevelrooilijn enigszins tegen de straat te positioneren en in plaats van drie woningen, twee woningen te plaatsen.

c) Er wordt gekozen om geen geluidsreducerende maatregelen te nemen, maar de maximale toelaatbare geluidsbelasting te verhogen van 48 dB naar 53 dB. De Benedenkerkstraat produceert reeds te veel lawaai, dus wordt niet ingestemd met een verhoging van de geluidsbelasting, maar verzocht tot het treffen van bronmaatregelen.

d) Volgens het bestemmingsplan ligt dit deel van de Benedenkerkstraat buiten de bebouwde kom en geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. Dit is niet juist, want het ligt sinds mensenheugenis binnen de bebouwde kom.

Commentaar

a) Verwezen zij naar onze reactie onder 1b+c.

b) Idem.

c) Op grond van de Wet Geluidhinder hebben alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen - met uitzondering van 30 kilometerwegen en wegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied - een onderzoekszone. Als een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat woningbouw mogelijk maakt op gronden die gelegen zijn binnen zo'n zone, dan dient onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting als gevolg van die weg op de gevels van de te realiseren woningen.

Ten aanzien van de geluidsbelasting geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht. In een dergelijke situatie geldt in beginsel een onderzoeksplicht naar maatregelen die kunnen leiden tot een geluidsniveau dat onder de voorkeurswaarde blijft. Hierbij dient gedacht te worden aan bronmaatregelen (bijv. geluidsluw asfalt) en overdrachtsmaatregelen (bijv. een geluidscherm). Een dergelijke maatregel moet uiteraard wel zinvol en financieel haalbaar zijn. Met het oog hierop heeft de gemeente in het 'Hogere Waarde beleid Wet Geluidhinder Gemeente Waalwijk 2010' (vastgesteld op 6 april 2010) de beleidskeuze gemaakt, dat bij het realiseren van 1-3 woningen of een ander kleinschalig geluidsgevoelig object een uitvoerige financiële afweging van een bronmaatregel onnodig belastend is. De gemeente sluit voor projecten met maximaal drie woningen met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de onderzoeks- en motivatieplicht naargeluidsreducerend wegdek dan ook uit.

Het voorgaande is van toepassing op het bestemmingsplan Benedenkerkstraat 72. De planlocatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Benedenkerkstraat en uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, waardoor een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Een ontwerp-besluit hiertoe heeft tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Omdat het bestemmingsplan voorziet in een project met drie



woningen, is conform het 'Hogere Waarde beleid Wet Geluidhinder Gemeente Waalwijk 2010' geen onderzoek verricht naar het treffen van bronmaatregelen.

d) Verwezen wordt naar onze reactie onder 1a.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Benedenkerkstraat 72.

6.2.3 Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van het voorstel van de initiatiefnemer zijn de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De toelichting van het bestemmingsplan is dienovereenkomstig op enkele onderdelen geactualiseerd; ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen op verzoek van de initiatiefnemer en ambtshalve wijzigingen.

1. Aanpassingen vanwege voorstel initiatiefnemer

Naar aanleiding van het voorstel van de initiatiefnemer worden de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd, waardoor de systematiek bovendien beter aansluit bij het toekomstige bestemmingsplan "Gemengd gebied":

REGELS

1 Begrippen

N n1. niet-zelfstandige bedrijfsgebouwen komt te vervallen

4.2 Bouwregels

4.2.1

(...)

f de diepte van een hoofdgebouw is groter dan de breedte;

g het variabel bouwvlak wordt bepaald door de leden h tot en met l;

h het variabel bouwvlak ligt in de voorgevellijn hoofdgebouwen;

i de afstand van het variabel bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel dient minimaal te zijn:

1. bij vrijstaande woningen totaal tot beide perceelsgrenzen 6 meter, met een minimum van 1,5 meter;

2. bij halfvrijstaande woningen aan een zijde 3 m;

j de oppervlakte van het variabel bouwvlak bedraagt bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen maximaal 150 m²;

k de diepte van het variabel bouwvlak bedraagt maximaal 22 meter;

(bestaande leden k t/m s blijven ongewijzigd, maar worden omgenummerd naar l t/m t)

4.2.2.1 wordt 4.2.2:

4.2.2

Voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

a bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn hoofdgebouwen te worden geplaatst;



b de totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen, te meten vanaf de voorgevellijn hoofdgebouwen, mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen;

(leden c t/m e blijven ongewijzigd)

4.2.2.2 komt te vervallen

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1

(..)

In sub b, onder 4 van dit artikel wordt de zinsnede 'eigenaar en/of' verwijderd' en komt te luiden:

b 4 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

(de leden c t/m f blijven ongewijzigd)

g per perceel maximaal 100 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is;

h Sub h komt te vervallen.

VERBEELDING

De 'specifieke bouwaanduiding – niet zelfstandige bedrijfsgebouwen' (sba-nzbg) wordt van de verbeelding verwijderd.

TOELICHTING

Als gevolg van het gewijzigde stedenbouwkundige plan is de toelichting op de volgende onderdelen aangepast:

- Aan hoofdstuk 1 is paragraaf 1.6 toegevoegd vanwege wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het stedenbouwkundig plan; met instemming van de gemeente heeft de initiatiefnemer het plan aangepast om tot een breder gedragen plan te komen.
- In paragraaf 2.1.2 is de beschrijving van het project in relatie tot de Verordening Ruimte Noord-Brabant gewijzigd als gevolg van aanpassingen van het plan.
- Aan hoofdstuk 4 is paragraaf 4.11 toegevoegd. Het gewijzigde plan heeft geen gevolgen voor de verantwoording van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.7 (de waterparagraaf) is wel de tekst inzake de vergelijking van de bestaande met de beoogde situatie geactualiseerd.
- In de paragrafen 5.1 en 5.2.2 is de tekst aangepast vanwege wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en de planregels van het bestemmingsplan.

2. Ambtshalve aanpassingen

Als gevolg van gewijzigd beleid is de toelichting op de volgende onderdelen aangepast:

- In paragraaf 1.5 wordt verwezen naar de laatste versie van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP2012 heeft de SVBP2008 vervangen.



- In paragraaf 2.1.1 wordt verwezen naar de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de nieuwe AmvB Ruimte. DE SVIR heeft de Nota Ruimte vervangen.
- In paragraaf 2.1.2 wordt uitsluitend verwezen naar de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. Deel A en B van de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, het Streekplan en het Uitwerkingsplan Groot-Langstraat zijn ingetrokken.
- De paragrafen 2.2 en 2.4.2 zijn geschrapt.
- In paragraaf 2.4.2 is de beschrijving van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010 vervangen door die van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015.

6.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de aangeschreven instanties, zijn de reacties samengevat weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Indien een reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

1. Waterschap Brabantse Delta, postbus 5520, 4801 DZ Breda, brief d.d. 20 december 2010, ingekomen d.d. 21 december 2010, nr 10/29973.

Samenvatting

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap geen op- en aanmerkingen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Voor de volledigheid attendeert het waterschap erop dat wanneer voor de werkzaamheden bronneren nodig is, hierop de Keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing is.

Commentaar

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. In de waterparagraaf is aangegeven dat er geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het voert te ver om in het kader van het bestemmingsplan in te gaan op het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

2. VROM-Inspectie regio Zuid, mail d.d. 5 januari 2011, ingekomen d.d. 5 januari 2011.

Samenvatting

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TW 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de



rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Commentaar

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, brief d.d. 21 januari 2011, ingekomen d.d. 24 januari 2011.

Samenvatting

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

CONCLUSIE

De overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot een wijziging van de verbeelding, planregels en de toelichting.

VII. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. In verband hiermee moet de gemeenteraad een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Deze verplichting vloeit voort uit het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

Dit bestemmingsplan is het gevolg van de wens van de eigenaar van de voormalige fritesfabriek om de vrijgekomen gronden ten behoeve van wonen te verkopen. Met de verkoop zal er een aanzienlijk positief saldo bestaan. Het verhaal van door de gemeente te maken kosten is anderszins verzekerd. De gemeente en de initiatiefnemer zijn een exploitatieovereenkomst overeengekomen. De economische uitvoerbaarheid van het project is voldoende gewaarborgd. De gemeente besluit derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.

Ten aanzien van de te verwachten kosten uit planschade kan worden gesteld dat deze niet te verwachten zijn. Per saldo zullen de objecten die naast en tegenover de percelen liggen planologisch gezien niet te maken krijgen met een nadeliger planologisch regime. Het in dit plan neergelegde nieuwe planologische regime zal eerder tot planologisch voordeel aanleiding geven.



A Dr. Stuyckenstraat 100
4812 BH Breda

M +31 (0)6 - 38790821
T +31 (0)76 - 7074084

E info@jurabos.nl
W www.jurabos.nl