

**Ruimtelijke onderbouwing winkels en
appartementen Raadhuisplein Vrijhoeve**



BügelHajema

Plek voor ideeën

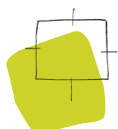
Ruimtelijke onderbouwing winkels en appartementen Raadhuisplein Vrijhoeve

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing

5 oktober 2015

Projectnummer 2660010000000



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Geldend bestemmingsplan	9
2.3	Huidige situatie	10
2.4	Voorgenomen planontwikkeling	14
2.4.1	Wonen	16
3	Beleid	21
3.1	Bovengemeentelijk beleid	21
3.2	Gemeentelijk beleid	23
4	Uitvoerbaarheid	31
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.2	Flora en fauna	33
4.3	Verkeer	37
4.4	Water	42
4.5	Verontreiniging	44
4.6	Geluid	45
4.7	Luchtkwaliteit	48
10.1	Externe veiligheid	55
10.2	Geur	57
10.3	Bedrijven en milieuzonering	58
10.4	Kabels en leidingen	61
10.5	Conclusie	61
10.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	61
11	Verantwoording	63
11.1	Afweging en conclusie	63
11.2	Financiële uitvoerbaarheid	65
11.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

Bijlagen

Bijlage 1 DPO en effectenanalyse

Bijlage 2 Flora en fauna

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Luchtkwaliteit

Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 6 Bedrijven

Bijlage 7 Bodem en asbest

**Bijlage 8 overzicht van de huidige functies en
nieuwe functies**

Bijlage 9 Parkeerbalans

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek activiteitenbesluit

Inleiding



Aan het Raadhuisplein in Vrijhoeve (kern Sprang-Capelle) is het hoofdwinkelcentrum van de kern gelegen. Er zijn diverse winkels gevestigd, waaronder een relatief kleinschalige supermarkt. Het voormalige raadhuis staat sinds de ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis aan de Winterdijk in Waalwijk (april 2010) leeg.

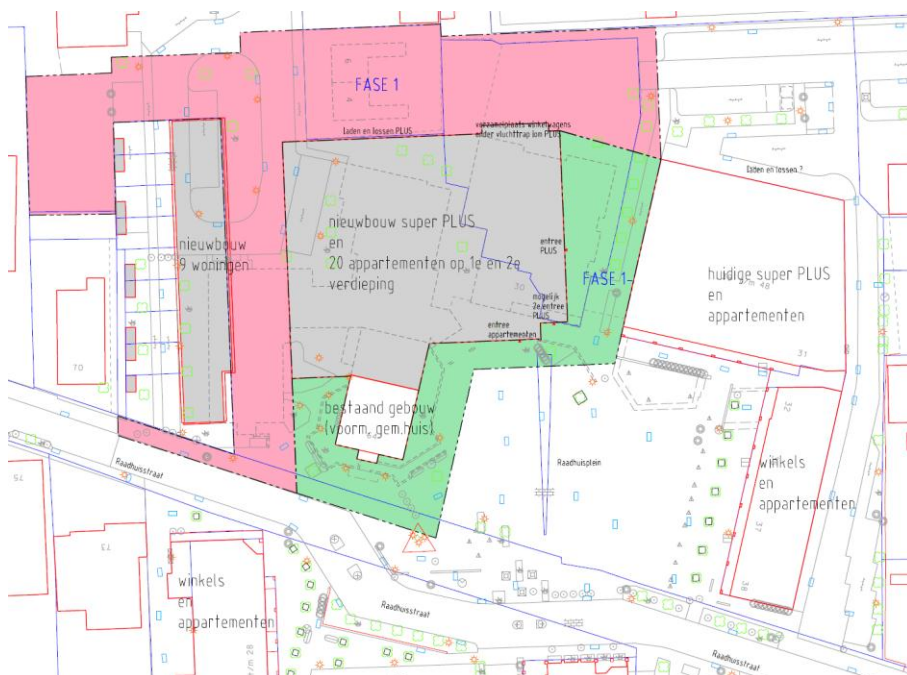
De supermarkt heeft behoefte aan uitbreiding en modernisering. Er is een plan opgesteld om deze supermarkt te verplaatsen naar de locatie van de kantoren van de gemeente en de woningcorporatie Casade, eveneens aan het Raadhuisplein. Daartoe blijft het oudste deel van het Raadhuis behouden, de aanbouwen van het voormalige gemeentehuis worden gesloopt, alsmede het voormalige kantoor van Casade. De huidige locatie van de supermarkt komt vrij. De nieuwe supermarkt gaat vergezeld van enkele zogenoemde afzoomwinkels. Deze afzoomwinkels kunnen ook ingevuld worden met andere commerciële doeleinden als horeca en dienstverlening. Het totale bruto vloeroppervlak van de commerciële ruimten beslaat ca. 2.280 m², waarvan ca. 160 m² op de verdieping. Bovendien worden op de verdieping 20 appartementen gerealiseerd.

Planbeschrijving

2

2.1

Ligging en begrenzing



Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van het Raadhuisplein, ter plaatse van het huidige raadhuis. De begrenzing omvat grofweg de aanbouw van het voormalige raadhuis en kantoren van de woningcorporatie Casade.

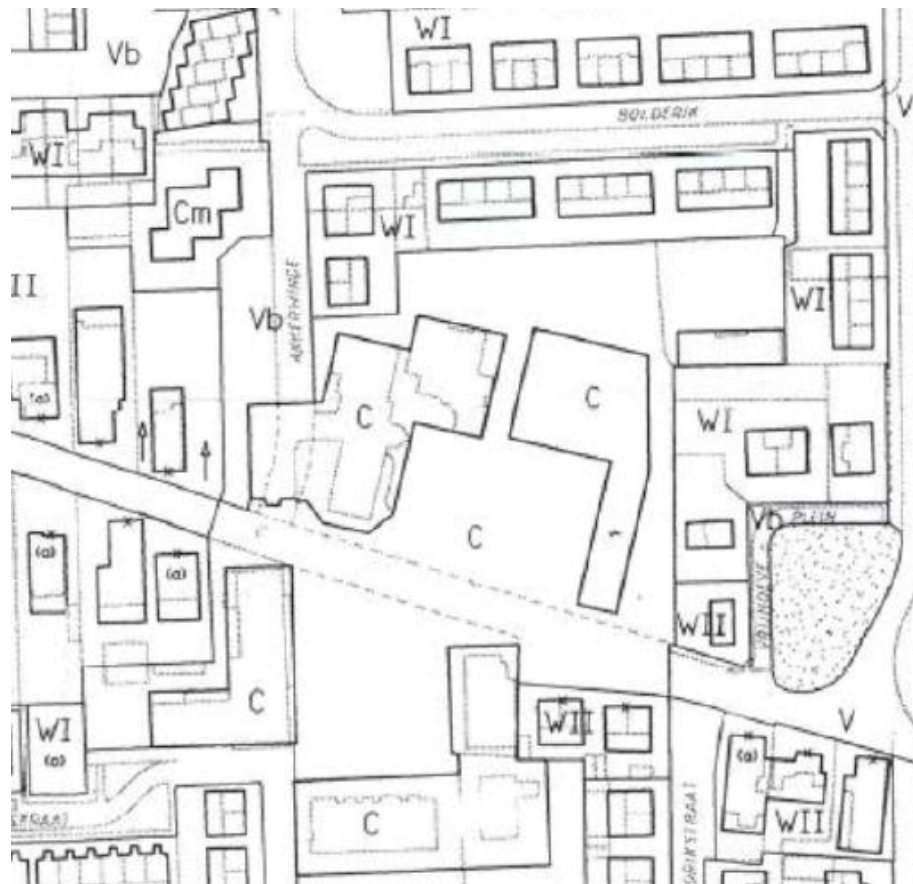
2.2

Geldend bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan 'Vrijhoeve 1996' dat op 29 februari 1996 is vastgesteld. De locatie heeft grotendeels de bestemming Centrumvoorzieningen. Gedeeltelijk is de bestemming 'Verblijfsgebied' en 'Woondoeleinden, cat. I' van toepassing. Binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen' is detailhandel, openbare dienstverlening met baliefunctie, horeca, kantoren en bedrijven, markten en wonen mogelijk. Gebouwen beho-

ren te worden opgericht binnen een bouwvlak, en mogen maximaal 3 bouwla-
gen hebben.

De nieuwe ontwikkeling betekent een verschuiving van het bouwvlak, waardoor
de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past. De commerciële en woon-
functies zijn wel reeds toegelaten op grond van het vigerende bestemmings-
plan.



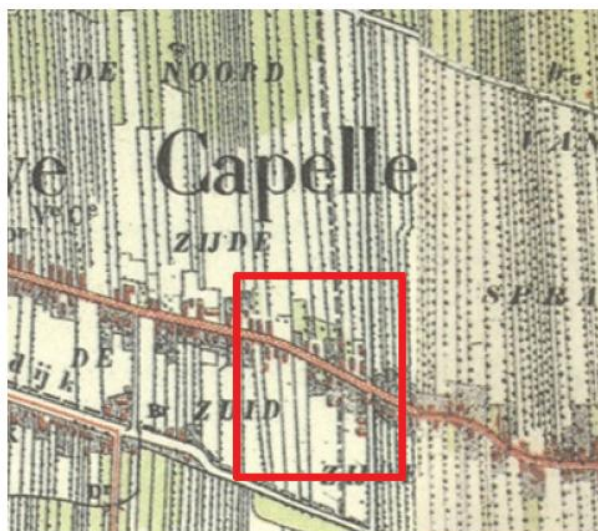
Uitsnede bestemmingsplan Vrijhoeve

2.3

Huidige situatie

Vrijhoeve vindt zijn basis in het historische ontginningslint op de dekzandrug
die iets verdraaid ligt ten opzichte van het noord-zuid georiënteerde slagen-
landschap. Ter plaatse van het Raadhuisplein met het voormalige gemeente-

huis van Sprang-Capelle is het lint doorbroken. Rond het Raadhuisplein liggen de centrumvoorzieningen.



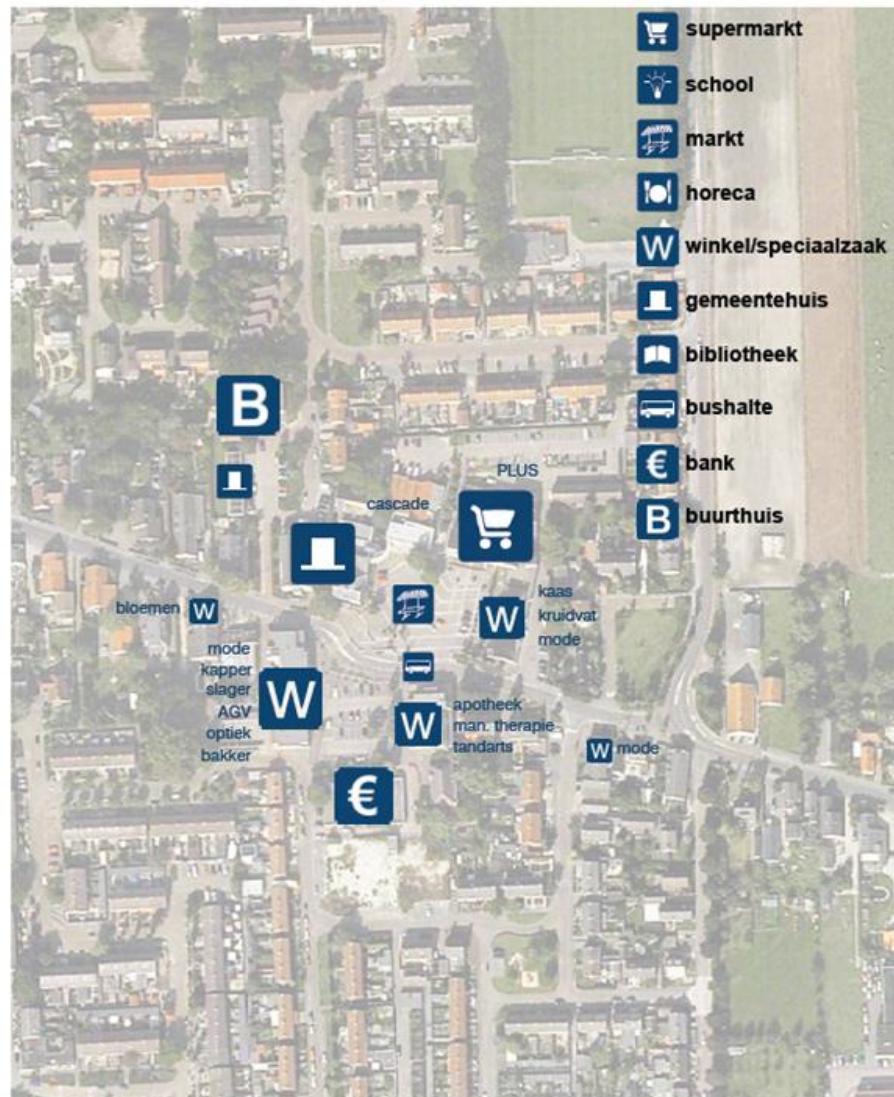
Historische kaart circa 1905



Topografische kaart circa 2004

Uitsnede historische kaart 1905 en topografische kaart ca 2004, bron Toekomstperspectief Raadhuisplein Sprang-Capelle, "Kansen voor een sprankelend dorpscentrum"

Het voormalige raadhuis staat sinds de ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis aan de Winterdijk in Waalwijk (april 2010) leeg. Ook het kantoor van Casade staat leeg (juli 2011). De gebouwen liggen temidden van het stedelijk weefsel van de kern Vrijhoeve. Naar het oosten gaat deze bebouwing over in het lint van Raadhuisstraat/Van der Duinstraat. Aan het Raadhuisplein is de huidige supermarkt gevestigd, evenals dagelijks hoogfrequent benodigd aanbod in de vorm van vijf versspecialzaken (bakker, slager, kaas, AGF, slijter), een drogist (Kruidvat), drie modezaken, een woonwinkel, een bloemist, aangevuld met dienstverlening. Het Raadhuisplein is daarmee te typeren als buurtwinkelcentrum.



functies

In 1991 heeft binnen het woon/winkelcomplex een uitbreiding van de supermarkt plaatsgevonden en tevens een cosmetische aanpassing. De in totaal bijna 3.000 m² wvo aan commerciële voorzieningen is opgesplitst over meerdere eigenaren.

De huidige bebouwing aan het Raadhuisplein bestaat uit twee tot drielaagsbebouwing, met onder commerciële ruimten en boven appartementen. De commerciële ruimten betreffen onder andere functies als detailhandel en dienstverlening. Het voormalige gemeentekantoor, waaronder het oude raadhuis inclusief de later aangebouwde vleugels en ontvangsthuis is relatief forser van omvang dan de overige bebouwing¹.

¹ Bron Toekomstperspectief Raadhuisplein Sprang-Capelle, "Kansen voor een sprankelend dorpscentrum"



Gemeentekantoorlocatie



Ruimte ter hoogte van het gemeentekantoor



Parkeerplaats (achterterrein)

Beeld huidige situatie, bron Toekomstperspectief Raadhuisplein Sprang-Capelle, “Kansen voor een sprankelend dorpscentrum”

Het Raadhuisplein wordt hoofdzakelijk gebruikt voor parkeren. Ook in de omgeving zijn enkele parkeerplaatsen ten behoeve van de voorzieningen aan het Raadhuisplein gerealiseerd.

Binnen de groenstructuur vormt de Raadhuistraat een bestaand lijnelement (leibomen oude lint). Er liggen kansen om de groenstructuur ter hoogte van het Raadhuisplein verder te versterken als bijzondere plek in combinatie met de verkeersfunctie.



bebouwings weefsel

Afbeelding stedelijk weefsel (bron: welstandscommissie)



bebouwing aan het lint
vrijstaande bebouwing georiënteerd op



bebouwing Raadhuisplein
grote bouwblokken georiënteerd op he



bebouwing achter het lint
diversiteit aan ggo rijwoningen

2.4

Voorgenomen planontwikkeling

Stedenbouwkundige opzet

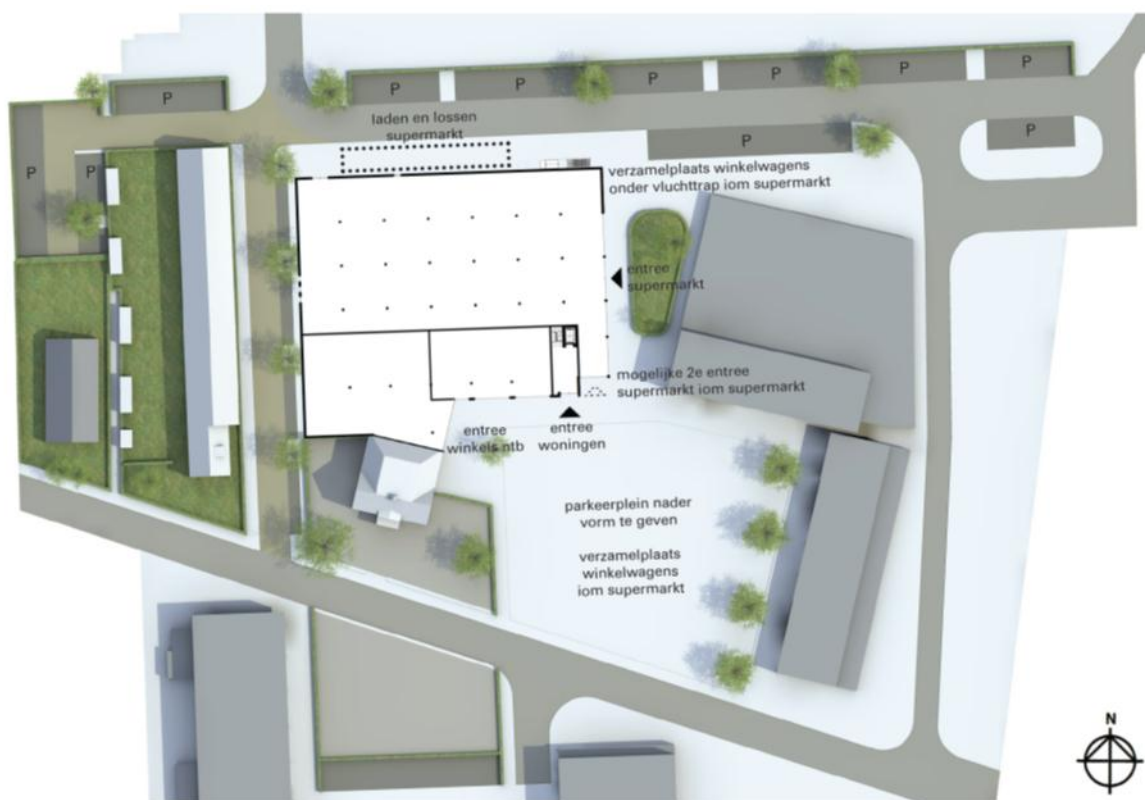
Het voormalige Raadhuis bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Dit gemeentelijk monument blijft gehandhaafd. De daarachter gelegen aanbouwen worden gesloopt. Hetzelfde geldt voor de hogere vleugel uit de jaren '90 van de vorige eeuw aan de westzijde en de voormalige woonwinkel van woningcorporatie Casade aan de oostzijde.

Deze ingreep creëert ruimte voor een nieuwe supermarkt. Deze bouwmassa staat los van de bebouwing van de bestaande supermarkt. De entree van de nieuwe supermarkt komt in dit tussengebied te liggen en is daarmee eenvoudig bereikbaar vanuit zowel het Raadhuisplein als de parkeerplaatsen aan de noordzijde.

Boven op de supermarkt worden verspreid over twee bouwlagen 20 appartementen gerealiseerd. Deze bebouwing wordt als wand achter het raadhuis geplaatst en bewust los daarvan gehouden. Door de buitenruimtes van de ap-

partementen te oriënteren op de Raadhuisstraat (het zuiden!) wordt voorkomen dat hier een gesloten, vlakke, blinde gevel ontstaat. Ook de entree van de appartementen (gezamenlijke voordeur, brievenbussen en bellentableau) ligt aan het plein.

Alleen op de begane grond wordt de winkelplint verbonden met het oude raadhuis. Dit verbindende element biedt plaats aan enkele zelfstandige dag-winkels of andere centrumfuncties.



SITUATIE

Afbeelding: Conceptontwerp voor de locatieontwikkeling Raadhuisplein

De aanbouw van het voormalige gemeentehuis wordt gesloopt. In totaal wordt er ca. 2.280 m² bvo commerciële ruimte met bestemming centrumdoel-einden gerealiseerd, waarvan ca. 160 m² op verdieping. Ca. 1.340 m² bvo is gereserveerd voor de te verplaatsen Plus- supermarkt (= ca. 985 m² wvo). De supermarkt wordt daarmee ca. 150 m² wvo groter dan nu. Daarbij komt de huidige locatie van de supermarkt vrij (825 m² wvo). Deze heeft de bestemming Centrumdoeleinden, waardoor er weer een commerciële functie gevestigd kan worden zoals detailhandel, openbare dienstverlening met baliefunctie, horeca, kantoren en bedrijven.

De overige nieuwe ruimte (ca. 800 m² bvo, bovenruimte = ca 600 m² wvo) kan in principe ook ingevuld worden met commerciële doeleinden als detailhandel,

horeca en dienstverlening. De met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte maximale uitbreiding aan dagelijks artikelen omvat $825 + 150 + 600 = 1.575 \text{ m}^2$ wvo. Er kan ook winkelaanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelenaanbod ($825 + 600 = 1.425 \text{ m}^2$ wvo) worden gerealiseerd.

Een overzicht van de huidige functies en nieuwe functies is te vinden in bijlage 8.

2.4.1

Wonen

Het initiatief voorziet in 20 appartementen met lift (huur).

Beleidsmatige kaders

De beleidsmatige kaders worden gevormd door de volgende nota's en regelingen:

- Woonvisie Waalwijk 2009 - 2019;
- Meest recente regionale/lokale woningbouwafspraken Hart van Brabant zoals deze door ROV zijn vastgesteld op 15 december 2014;
- Regionaal Woningbehoeftenonderzoek (WBO) Hart van Brabant, sept. 2014;
- Demografische gegevens en gegevens verhuiscapaciteit Sprang-Capelle;
- Woningmarktopbouw ROM-gebied en woningmarktanalyse Midden-Langstraat;

Inbreiding in bestaand stedelijk gebied past binnen de Woonvisie van de gemeente Waalwijk en binnen de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Door herbestemming van het oude gemeentehuis tot deels wonen en winkelvoorziening wordt een verdichting gerealiseerd voor wat betreft de woonfunctie in deze kern. De Woonvisie 2010 - 2019 van de gemeente Waalwijk is richtinggevend voor het gemeentelijk beleid op het gebied van Volkshuisvesting/Wonen:

- Behoud van het kleinschalige, dorpse karakter. In de centra van de kernen is enige verdichting acceptabel, bijvoorbeeld voor voorzieningen of centrumdorps wonen,
- Bouwen in de kernen betekent altijd maatwerk en in Vrijhoeve is dit met name op en rond de plek van het voormalige gemeentekantoor van toepassing;
- Regionaal worden plannen zowel kwalitatief als kwantitatief afgestemd door de provincie Noord-Brabant en de negen gemeenten van Hart van Brabant. Dit resulteert jaarlijks in vastgestelde regionale woningbouwafspraken.

Analyse woonprogramma

De huidige voorraad is een mix van huurwoningen en koopwoningen in de verhouding 45/55% (er zijn verhoudingsgewijs veel huurwoningen t.o.v. het gemeentelijk gemiddelde: 35/65%). Verder is er sprake van een combinatie van wonen/werken/detailhandel.

Het huidige aanbod bestaat merendeels uit grondgebonden eengezinswoningen. Het initiatief voorziet in 20 goedkope huurappartementen (tot € 700);. Er is een tekort aan appartementen met lift (-12%) en bovenwoningen (-7%) in deze kern, zodat dit initiatief in een behoefte voorziet.

In de omgeving spelen ook 3 andere initiatieven, namelijk:

- Emmastraat/Nassaustraat (èchte burens): Waarschijnlijk 50 woningen, deels appartementen en deels grondgebonden;
- Landgoed Driessen: diverse ontwikkelingen in een zodanige mix van woningtypen en prijsklassen dat het niet van invloed is op dit initiatief;
- Raadhuisplein: 9 grondgebonden woningen.

De volgende aandachtspunten zijn van belang voor onderhavig initiatief:

- Uitvoering appartementen als 'nul-treden-woningen' en 'levensloopbestendig' is gewenst.
- Appartementen op de verdiepingen ook door middel van lift bereikbaar.
- Gebruik openbare ruimte en 'eigen' buitenruimte, passend in de bestaande woonomgeving.
- Parkeren, inclusief stallingsmogelijkheden fietsen/kleinschalig vervoer.

Conclusie

Het bouwinitiatief is passend in de bestaande beleidskaders Volkshuisvesting/wonen en passend binnen het gewenste woningbouwprogramma.

Duurzaamheidsladder wonen

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen.

a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt in artikel 4.3 en artikel 35.4 in gegaan op de duurzaamheidsladder en nieuwbouw van woningen. Daarin is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat

voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 35.4 onder b, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder

b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische voorbereiding van (o.a.) de nieuwbouw van woningen;

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Elk jaar worden er door de regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant woningbouwafspraken gemaakt. Zo is ook - op 15 december 2014 - de Regionale agenda wonen 2015 bestuurlijk vastgesteld. Hierin is ook vastgelegd in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave. De capaciteitsindicatie wordt vastgelegd voor de middellange termijn (2014 t/m 2023). Daarbij wordt ook aangegeven wat er is opgenomen aan harde capaciteit (zie tabel hieronder).

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT
2014 t/m 2023
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen

	opgave prognose 2014 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit 100%	indicator harde plancapaciteit <<100% ⁵⁾
DONGEN	960	160	1.120	1.025	850	92%	76%
GIJZE C.A.	1.090	80	1.170	855	185	73%	16%
GOIRLE	920	10	930	960	275	103%	30%
HILVARENBEEK	635	60	695	640	475	92%	68%
LOON OP ZAND	745	180	925	865	310	94%	34%
OISTERWIJK	910	100	1.010	900	245	89%	24%
TILBURG	9.315	2.480	11.795	10.880	4.245	92%	36%
WAAIWJK	2.160	210	2.370	2.170	745	92%	31%
MIDDEBRABANT	16.735	3.280	20.015	18.295	7.330	91%	37%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014. Inclusief regionale (herverdelings-)afspraken.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2004 t/m 2013.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2014; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit. Daarom wordt uitgegaan van een streefwaarde tussen de 100% en 130% (steeds voor de eerstkomende vijf jaar).

⁵⁾ Voor de voortgang van de woningbouw, maar om tegelijkertijd ook voldoende flexibiliteit in de planontwikkeling te houden; gelet bovendien op de reguliere plannings-methodiek en de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar, wordt voor de 'indicator harde plancapaciteit' voor de vijfjaars-, resp. de tienjaarsperiode uitgegaan van een waarde van maximaal 100%.

Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in (harde) woningbouwplannen kan beter worden ingespeeld op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Juist vanwege de sterke dynamiek op de woningmarkt is het van belang niet alles direct vast te leggen in (harde) plannen en ook binnen de plancapaciteit de nodige ruimte te houden voor nadere invulling.

Tabel 3. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven regio Midden-Brabant 2014-2024

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerst komende 10 jaar te kunnen voorzien, is in Midden-Brabant een totale plancapaciteit van ca. 18.295 woningen benodigd (voor Waalwijk 2.370 woningen). In z'n totaliteit liggen in deze regio de totale plancapaciteit (Waalwijk 2.170 woningen) en de benodigde capaciteit (Waalwijk 2.370 woningen) dicht bij elkaar; in kwantitatieve zin lijkt sprake te zijn van een (meer) realistisch regionaal woningbouwprogramma. Dit betekent echter niet dat dit voor alle gemeenten het geval is. In een enkele gemeente is sprake van overprogrammering (niet voor Waalwijk). Ook is daarmee niet gezegd dat woningbouwplanning en -programmering kwalitatief op orde is.

Ook voor de korte termijn beschikken de meeste gemeente over voldoende plancapaciteit. Daarmee lijkt de woningbouwplanning, in ieder geval kwantitatief, voor deze gemeenten op orde te zijn. Wat opvalt is dat een groot deel van de gemeenten een acceptabele harde plancapaciteit heeft op de tienjaarsperiode: rond 50% van de geprognosticeerde woningbehoefte (voor Waalwijk is dit 31%). Dit biedt deze gemeenten (ook Waalwijk), in ieder geval in kwantitatieve zin, (voldoende) ruimte om nog (nieuwe) harde plancapaciteit toe te voegen en dit bovendien op een wijze te doen die tegemoet komt aan de wens om meer flexibiliteit te brengen in de planning en programmering. De (gemeten) omvang van de harde plancapaciteit zegt echter niet alles over de hardheid van de plannen. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente een intentie-overeenkomst aangaat met een ontwikkelaar, is er al sprake van een vorm van 'hardheid' van het plan. Vooralsnog vindt provinciale sturing alleen plaats op

de harde plancapaciteit zijnde de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen.

Vrijwel alle gemeenten hebben het afgelopen jaren hun totale plancapaciteit (voor de komende 10 jaar) teruggebracht. Daarmee is ook de totale regionale plancapaciteit afgenomen (circa 9 %). De meeste gemeente beschikken over een gezonde hoeveelheid harde plancapaciteit in relatie tot het programma (ook Waalwijk).

Op grond van het bovenstaande is de conclusie dat, door realisatie van het bouwinitiatief er voor de gemeente Waalwijk op basis van de lokale/regionale woningbouwcijfers geen overschrijding is van de toelaatbare harde plancapaciteit. Er wordt voldaan aan het gestelde in art. 4.3., resp. art. 35, lid b, sub 2. van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Tweede trede

Het initiatief voorziet onder meer in de transformatie van een nu leegstaand en op een prominente plaats gelegen gebouw (voormalig gemeentehuis). Het past bij de schaal en is gericht op de eigen behoefte.

Derde Trede

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt.

Conclusie

Door realisatie van het initiatief is er voor de gemeente Waalwijk op basis van de lokale/regionale woningbouwcijfers geen overschrijding van de toelaatbare harde plancapaciteit. Er wordt voldaan aan het gestelde in art. 4.3., resp. art. 35, lid b, sub 2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Derhalve is er geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

3.1

Bovengemeentelijk beleid

Europese Dienstenrichtlijn

In de Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Zo kunnen winkels niet worden geweigerd op basis van gebrek aan (economische) markt-ruimte, of het failliet gaan van andere winkels.

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw of gebruik van gronden vallen niet onder de Dienstenrichtlijn. Hier liggen immers geen economische criteria aan ten grondslag. Het is toegestaan bestemmingen aan gronden toe te kennen. In het detailhandelsbeleid kunnen keuzes worden gemaakt omtrent ruimtelijke spreiding, locatie, omvang en aanbod. Het beperken van de toegestane branches of winkelgroottes op een specifieke locatie is ook toegestaan. In alle gevallen geldt echter dat keuzes ruimtelijk relevant gemotiveerd moeten worden. De Dienstenrichtlijn en de hieruit voortvloeiende wet- en regelgeving hoeven niet belemmerend te werken voor de voorwaarden die aan de vestiging van het buurtwinkelcentrum worden verbonden. Een en ander onder de voorwaarde dat de vestiging en branchering worden gemotiveerd vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, zoals hier het geval is.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) beoogt een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte. Het Rijk kiest voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale bedrijven. In de SVIR wordt aangekondigd dat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is inmiddels in het Bro verwerkt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

1. Beoordeling (kwalitatief/kwantitatief) of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Dit is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor toetsing aan het SVIR en artikel 3.1.6, lid 2 van Bro wordt verwezen naar het gestelde in de paragraaf 'gemeentelijk beleid' onder het kopje DPO en Visie op de boodschappenstructuur.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening (PS, 2014)

Het plangebied wordt in de Structuurvisie grotendeels getypeerd als bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. De provincie gebruikt de duurzaamheidsladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Regionale afstemming rondom ontwikkelingen vindt plaats via de regionale ruimtelijke overleggen.

Het stedelijk concentratiegebied vangt wat betreft wonen per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Provinciale verordening 2014

De provincie hanteert in de verordening de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt verantwoord dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en bovendien toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uitbreiding van het op grond van het geldende ruimtelijke onderbouwing toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De duurzaamheidsladder dient te worden toegepast.

Woningbouw- of detailhandelsontwikkelingen dienen te worden onderbouwd aan de hand van de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij het provinciale beleid, het vindt namelijk plaats in stedelijk concentratiegebied, waar de verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. In paragraaf 2.4.1 is weergegeven hoe het project past binnen de woningbouwafspraken en is de duurzaamheidsladder voor wonen doorlopen. In paragraaf 3.2 is de duurzaamheidsladder voor de commerciële voorzieningen doorlopen.

In dit project wordt gebruikgemaakt van een binnenstedelijke, vrijgekomen locatie. Er wordt gebruikgemaakt van de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (inclusief schuifruimte) beschikbaar kan worden gemaakt. De locatie wordt zo optimaal mogelijk benut door de te realiseren supermarkt en commerciële ruimten in de plint. Tevens worden woningen op de verdiepingen gerealiseerd. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de duurzaamheidsladder.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Waalwijk 2025, onderscheidend meer verleiden (gemeente Waalwijk, december 2013)

Inhoudelijk wil de gemeente met deze visie bereiken dat Waalwijk meer onderscheidend wordt door het optimaliseren van typerende omgevingsfactoren op weg naar de ambitie:

Waalwijk is een stedelijk knooppunt in de regionale netwerken van Midden-Brabant, met lokaal een krachtige economische functie en karakteristieke kernen in een unieke landschappelijke omgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is zorgvuldig ruimtegebruik een algemeen uitgangspunt bij de behoefteafweging, locatiekeuze en invulling. Concreet betekent dit bij aanvang van een ruimtelijke ontwikkeling in ieder geval het volgende:

- Toetsen aan de wettelijk verankerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op basis van het Besluit ruimtelijke ordening en de provinciale Verordening Ruimte. Afstemming op de regionale behoefte maakt hier deel van uit.
- De benadering van de ladder voor duurzame verstedelijking ook lokaal toepassen voor voorzieningen die bijdragen aan het behoud van de centrumfunctie van Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik. Waalwijk kiest voor (boven) regiona-

le voorzieningen o.a. in centrum Waalwijk en woonthema-centrum op bedrijventerrein Zanddonk, en lokale voorzieningen in centra van de drie kernen. In de linten zijn de centra van de kernen gelegen. De winkels en andere voorzieningen in de linten geven deze gebieden een ander karakter. De oude bebouwingslinten zijn geschikt als kweekkasfunctie voor kleinschalige en/of startende bedrijfjes vanuit de historische gemengde functie.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet kwantitatief getoetst worden aan milieunormen en parkeereisen maar ook kwalitatief over bv. voldoende groen in de woonomgeving, sociaal veilig, voldoende zorgvoorzieningen. Onderzocht dient te worden hoe de bestaande milieugezondheidskwaliteit (met name lucht en geluid) ten gevolge van lokaal verkeer verbeterd kan worden.

Ten behoeve van wonen wordt ingezet op gevarieerde woningen en woonmilieu op basis van de aanwezige karakteristiek in de dorpskern Sprang-Capelle. In bestaande woongebieden wordt ingezet op het vraaggericht herstructureren volgens de duurzaamheidsladder.

Voor het centrum van Sprang-Capelle wordt gestreefd naar een basispakket aan voorzieningen welke vooral gericht zijn op de eigen bevolking. De herontwikkeling van het centrum dient vraaggericht afgemaakt te worden.

Beleidsnotitie gemengd gebied

Het Raadhuisplein wordt als stedelijk lint getypeerd, met een combinatie van wonen en voorzieningen.

Aan het Raadhuisplein zijn nieuwe publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Bovendien zijn commerciële publieksgerichte voorzieningen mogelijk indien marktruimte dit toelaat op basis van een DPO.

Voor de functie wonen wordt gesteld dat inbreidingslocaties onder voorwaarden mogelijk zijn. In ieder geval worden belangrijke doorkijkjes en waardevolle plekken beschermd. Belangrijk uitgangspunt is dat een nieuwe woning aan de openbare weg komt te liggen. Verder worden bijvoorbeeld ruimere mogelijkheden geboden voor beroep/bedrijf aan huis of mantelzorg.

Voorzieningen

Specifiek voor de centrumontwikkelingen aan het Raadhuisplein is een Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle op gesteld².

Detailhandelsvisie

In de visie staat voor Sprang-Capelle een verdere concentratie van het dorpsverzorgende winkelaanbod in het centrale winkelgebied van Vrijhoeve centraal. Het opwaarderen en uitbreiden van dit winkelgebied in Vrijhoeve zal er in resulteren dat de inwoners van zowel Sprang-Capelle als Landgoed Driessen over een sterk boodschappencentrum op acceptabele afstand zullen kunnen beschikken. Primair uitgangspunt voor detailhandel is concentratie op het Raadhuisplein (Centrum Vrijhoeve).

² Gemeente Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle, juli 2014, BRO

Waalwijk, Verkennend DPO voor de Linten

Gemeente Waalwijk Actualisatie 2014 ³

Het draagvlak voor winkelvoorzieningen en de distributieve ruimte in Sprang-Capelle zijn uitgewerkt in het actuele rapport “Gemeente Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle (BRO, juli 2014). Met een toekomstig draagvlak van ca. 9.500 inwoners in het primaire verzorgingsgebied en daarnaast ruim 4.600 bewoners van Landgoed Driessen⁶ zijn er in Vrijhoeve enige mogelijkheden voor uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod. De beperkte distributieve uitbreidingsruimte (290-530 m² vvo) zal aangewend worden voor herontwikkeling van Vrijhoeve - Raadhuisplein, waaronder uitbreiding en verplaatsing van de bestaande Plus supermarkt. Verder is er dan geen distributieve uitbreidingsruimte meer beschikbaar voor het dagelijkse aanbod in Sprang-Capelle of Landgoed Driessen. Verplaatsing van winkelaanbod elders gevestigd in het lint naar het centrum is gewenst.

Beperkte aanvulling met niet-dagelijkse artikelen

In de niet-dagelijkse artikelensector is in Sprang-Capelle distributieplanologisch theoretisch een beperkte uitbreidingsruimte voorhanden (ca. 600 m² vvo). Zodoende kan enig frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (huishoudelijke artikelen, textielsupermarkt, warenhuis, partijenwinkel) worden toegevoegd, dat momenteel niet in de kern Sprang-Capelle gevestigd is. Kortom: nieuwe detailhandel met meerwaarde voor het centrum. Dit zal de functie van centrum Vrijhoeve als boodschappencentrum versterken, waardoor de koopkrachtbinding toeneemt evenals het niveau van de consumentenverzorging in geheel Sprang-Capelle. Essentiële voorwaarde is dat winkelaanbod wordt toegevoegd dat momenteel nog niet is gevestigd en de boodschappenfunctie van centrum Vrijhoeve versterkt. De verplaatsing en beperkte uitbreiding van de in winkelcentrum Vrijhoeve aanwezige supermarkt naar een andere locatie binnen dit winkelcentrum kan bijdragen aan een versterking van dit winkelcentrum en een verdere concentratie van het winkel- en voorzieningenaanbod hier. Dit betekent mogelijk wel een beperkte verdere toename van de leegstand langs de overige linten van Sprang-Capelle, maar dit heeft geen structurele negatieve effecten op de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur.

Horeca

Sprang-Capelle heeft een opvallend bescheiden aanbod van horeca. Vooral het aanbod van fastservicezaken is zeer bescheiden. Deze benchmark geeft een duidelijke indicatie dat er in Sprang-Capelle nog enige marktruimte beschikbaar is voor extra horeca-aanbod. Een mogelijke invulling is een café, een fastfood zaak en/of restaurant of een combinatie daarvan. Bij voorkeur zou

³ Waalwijk, Verkennend DPO voor de Linten, Gemeente Waalwijk Actualisatie 2014, juli 2014, BRO

het daarbij moeten gaan om onderscheidende, vernieuwende concepten met meerwaarde voor de verzorgingsstructuur.

Diensten

De dienstensector is in Sprang-Capelle verhoudingsgewijs eveneens beperkt aanwezig. In Sprang-Capelle bestaat een marktpotentie voor in totaal maximaal circa 5 extra dienstverlenende zaken. Hierin is geen rekening gehouden met maatschappelijke en zakelijke functies zonder duidelijke publieksaantrekende werking (administratie, adviesbureau, etc.). Met name financiële en particuliere dienstverlening komen voor uitbreiding in aanmerking. Extra dienstverlening bovenop de indicatief geraamde uitbreidingsruimte is in principe ook goed mogelijk: het tast de bestaande verzorgingsstructuur niet aan en de markt is omvangrijk en gevarieerd.

Samenvattend is het perspectief voor extra commerciële publieksfuncties in Sprang-Capelle als volgt:

	Haalbaar extra m² / aantal zaken	Voorkeursbranches	Voorkeurslocatie(s)
Detailhandel dagelijks	Ca. 290- 530 m² wvo	Supermarkten Speciaalzaken	1.Vrijhoeve- Raadhuisplein 2.Vrijhoeve- Raadhuisstraat en Sprang-Lint/-Kern
Detailhandel niet-dagelijks	Ca. 600 m² wvo ⁹	Alleen nieuwe branches; frequent benodigd niet- dagelijks	Idem
Horeca	Ca. 2 zaken	(Eet)café, Fastfood, restaurants	Idem
Dienstverlening	Ca. 5 zaken	Alle	Idem

⁹ Essentiële voorwaarde is dat frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod wordt toegevoegd dat momenteel nog niet is gevestigd en de boodschappenfunctie van centrum Vrijhoeve versterkt. Aanvragen voor nieuwe vestiging moeten, positief kritisch worden benaderd en dubbelures in het gevestigde aanbod in Sprang-Capelle moeten worden voorkomen.

Het verdient voorkeur om deze voorzieningen te vestigen in Vrijhoeve - Raadhuisplein, vandaar dat deze als eerste voorkeurslocatie in de tabel is opgenomen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport Waalwijk, Verkennend DPO voor de Linten, Gemeente Waalwijk Actualisatie 2014.

Duurzaamheidsladder

De duurzaamheidsladder voor appartementen is doorlopen in paragraaf 2.4.1. Voor commerciële voorzieningen en dan met name detailhandel is deze paragraaf van toepassing. Vooropgesteld wordt dat in het pand niet alleen een supermarkt en detailhandel gevestigd kan worden, maar ook andere commerciële voorzieningen zoals horeca en dienstverlening.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen. De benadering van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ook lokaal toegepast voor voorzieningen die bijdragen aan het behoud van de centrumfunctie van Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik (Struc-

tuurvisie Waalwijk 2025). Dat betekent dat voor dergelijke voorzieningen drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij project-afwijdingsbesluiten die een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Bij de (her)vestiging van supermarkten gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om detailhandelsontwikkelingen gaat. Wel is het de vraag in hoeverre het om een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling gaat als er sprake is van de verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen het stedelijke gebied en waarbij bestaande bebouwing geherstructureerd wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State⁴ heeft eerder geoordeeld dat als er sprake is van functieverandering en nieuwbouw van een zekere omvang, dit als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. Volledigheidshalve zullen we voor onderhavige ontwikkeling dan ook de Ladder toepassen.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Bij het initiatief voor centrum Vrijhoeve gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het in ieder geval detailhandelsontwikkelingen betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen).

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in Sprang-Capelle voldoende distributieve ruimte bestaat voor een beperkte uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, waaronder de uitbreiding van de supermarkt. Daarmee voorziet de uitbreiding van het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale behoefte. Voor een volledige invulling van de nieuwe en vrijkomende winkelruimte met dagelijks artikelenaanbod is onvoldoende distributieve ruimte⁵. Mocht dit toch gebeuren, dan wordt de functie van Vrijhoe-

⁴ ABRS 5 maart 2014, 201303469/1/R3 (Ekkersrijt, Son en Breugel)

⁵ Naast detailhandel worden ook horeca en dienstverlening mogelijk gemaakt in het pand.

ve als boodschappencentrum wel enorm versterkt, hetgeen resulteert in een sterk geconcentreerd winkelaanbod en dat zal de consumentenverzorging uiteindelijk ten goede komen.

Het initiatief speelt sterk in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, keuzemogelijkheden voor de consument) en voldoet daarmee ook in kwalitatieve zin in een behoefte. De in Sprang-Capelle en Landgoed Driessen en omgeving woonachtige consumenten krijgen een moderner dagelijkse artikelen aanbod, en daarmee wordt ook aan de in het centrum aanwezige andere dagelijkse artikelenzaken meer perspectief geboden.

Het initiatief is met name bedoeld voor een verbetering van de lokale consumentenverzorging en de effecten zullen vooral ook lokaal merkbaar zijn. Er zal iets minder koopkracht vanuit het marktgebied naar Kaatsheuvel afvloeien, maar de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur aldaar worden niet aangetast.

Hoewel er in kwantitatieve zin maar beperkt uitbreidingsruimte voor de niet-dagelijkse sector aan te geven is, minder dan het initiatief mogelijk maakt, is er in kwalitatieve zin wel sprake van een actuele behoefte. Het gaat hierbij om de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer uitgebreid en geconcentreerd winkelaanbod op dit gebied. Het initiatief kan er aan bijdragen dat enkele nu niet aanwezige, maar voor de beleidsmatig vastgelegde beoogde functie van winkelcentrum Vrijhoeve essentiële branches of soorten winkels, interesse in vestiging zullen gaan tonen. Het winkelcentrum wordt daardoor niet alleen aantrekkelijker voor de consument, maar de ondernemers krijgen er ook een beter perspectief voor de toekomst door. Zonder een versterking ligt een verdere verschraving van het aanbod voor de hand omdat meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. Zo bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Sprang-Capelle.

Door de realisatie van het centrumplan kan er enige leegstand van winkelpanden in Sprang-Capelle buiten het centrale winkelgebied ontstaan omdat zaken verplaatsen naar het centrum of omdat de nieuw in het centrum gevestigde winkels het beter doen dan de buiten het centrum aanwezige winkels. Het zal echter geen grote aantallen (kunnen) betreffen. En aangezien het om verspreide bewinkeling gaat, zal het woon- en leef-, en ondernemersklimaat er per saldo ook niet onaanvaardbaar door aangetast worden. De bewoners krijgen er namelijk een nieuw en aantrekkelijker centrum voor terug.

Het perspectief voor een herinvulling met detailhandel van het leegkomende supermarktpand is in principe goed, uiteraard vooropgesteld dat de huisvestingslasten marktconform zijn. In onderhavige rapportage is inzichtelijk gemaakt dat het initiatief geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in Sprang-Capelle of omgeving zal leiden.

Tweede trede

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Het initiatief voorziet onder meer in de transformatie van een nu leegstaand en op een prominente plaats gelegen gebouw (voormalig gemeentehuis). Daarnaast blijkt uit het overzicht van lege winkel- en andere panden met een detailhandelsbestemming langs het lint dat geen van die panden voldoende ruimte biedt voor inpassing van een service-supermarkt van een moderne omvang. De vestiging van een supermarkt buiten centrum Vrijhoeve zou vanuit de beoogde detailhandelsontwikkelingen zeer ongewenst zijn en een dergelijke ontwikkeling past bovendien ook niet in het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Binnen centrum Vrijhoeve zijn er theoretisch mogelijk nog andere locaties waar de supermarkt naar toe zou kunnen verplaatsen, met name aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat. Een voordeel van de vestiging aan de Noordzijde is echter de betere bereikbaarheid vanuit het noordelijke woongebied van Vrijhoeve en aansluitend Landgoed Driessen. Andere locaties zijn echter ook niet actueel omdat er bedrijven of instellingen in gevestigd zijn.

Door de nieuwbouw aan de noordzijde van het plein zal het zwaartepunt binnen het winkelcentrum nog meer dan voorheen aan de noordkant komen te liggen, zeker bij herinvulling na het leegkomende supermarktpand met een of meerdere andere relatief veel publiektrekkende winkels. Dat is op zichzelf niet direct problematisch voor de aan de zuidzijde gelegen winkels omdat de afstanden binnen het centrum gering zijn en de winkelwanden zichtbaar zijn vanaf de verschillende locaties binnen het centrum. Bovendien wordt centrum Vrijhoeve vanwege het boodschappenkarakter ook vrij sterk doelgericht bezocht. Voor eventueel vrijkomende panden aan de zuidzijde waar nu dienstverlening in gevestigd is, geldt dat een versterking van het winkelaanbod aan de noordzijde er toe bij kan dragen dat deze panden ook een winkelinvulling krijgen. Een invulling met andere publieksgerichte functies is echter ook mogelijk en draagt ook bij aan het functioneren van centrum Vrijhoeve als dorpshart voor geheel Sprang-Capelle.

Derde Trede

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt.

Geen sprake van duurzame ontvruchting

Door het initiatief voor centrum Vrijhoeve neemt het verzorgingsniveau op het gebied van boodschappen doen voor de consumenten in Sprang-Capelle en Landgoed Driessen alleen maar toe, er ontstaan geen beperkingen in het doen van boodschappen. Er is sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en daarmee een verbetering van de consumentenverzorging. De consumenten blijven op aanvaardbare afstand van de woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het rapport Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle, zoals opgenomen in bijlage 1.

Uitvoerbaarheid



In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn vanuit sectorale wet- en regelgeving. Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de aspecten archeologie, flora en fauna, water, diverse milieuaspecten, externe veiligheid en kabels en leidingen.

4.1

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Monumentenwet 1988 bevat de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



LEGENDA

Voorschriftcategorieën:

	Cat. 1. Wettelijk beschermd archeologisch monument
	Cat. 2. Gebied van archeologische waarde
	Cat. 3. Gebied met een hoge archeologische verwachting
	Cat. 4. Gebied met een gematigde archeologische verwachting
	Cat. 5. Gebied met een lage archeologische verwachting
	Cat. 6. Gebied zonder archeologische verwachting

Overig

	Gemeentegrens
	GBKN
	Basistopografie (buiten gemeente Waalwijk)
	Water

Project: V10-1713: Erfgoedkaart Waalwijk
gemeente Waalwijk
Rapport: V795A, versie 1.0
Datum: september 2010
Bron: zie toelichting

Tekenaar: RS
Schaal: 1:20.000 / A1

0 1,000 m



VESTIGIA
Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologische (verwachtings)waarde, bron Erfgoedkaart Waalwijk

Het plangebied ligt op basis van de Erfgoedkaart Waalwijk in een gebied dat is aangegeven als 'categorie 2 Gebied van archeologische waarde', en 'categorie 4 Gebied met een gematigde archeologische verwachting'. Categorie 2 houdt in dat ingrepen in deze gebieden onderzoeksplichtig zijn bij bodemingrepen groter dan 100m² en waar de verstoring dieper gaat dan 30 cm. Categorie 4 betekent dat sprake is van een gematigde verwachting, ingrepen in deze gebieden zijn onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 5000m² en waar de verstoring dieper gaat dan 50 cm. Kortom, er is archeologisch onderzoek nodig voor het gedeelte van het plangebied dat valt binnen categorie 2. Het plangebied hoeft niet in zijn geheel archeologisch te worden onderzocht tijdens de sloopwerkzaamheden. In overleg met een senior-archeoloog zal een programma van eisen worden opgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke delen van het plangebied reeds verstoord zijn door recente bebouwing.

en waar geen archeologische resten meer aanwezig zullen zijn. Het programma van eisen zal zich richten op die delen van het plangebied waarvan verwacht wordt dat de grondopbouw nog intact is en waar in theorie archeologie zich kan bevinden.

Deze delen van het plangebied zullen tijdens de sloop archeologisch worden begeleid.”.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kaart van de gemeente Waalwijk geeft aan dat het lint langs de Raadhuisstraat bestaat uit historische bebouwing. Het oude gedeelte van het voormalige raadhuis is een gemeentelijk monument. Het pand aan de Raadhuisstraat 64 is van stedenbouwkundig belang als onderdeel van de karakteristieke lintbebouwing van Sprang-Capelle, waarbij de percelen diagonaal aan de straat zijn gelegen en de panden met de nok-as haaks op de straat zijn gesitueerd. Het gemeentehuis is echter een uitzondering binnen het lint, omdat het niet diagonaal op de straat is gelegen. Het object is cultuurhistorisch waardevol als voorbeeld van een raadhuis in Art Deco-stijl gebouwd in de jaren twintig van de twintigste eeuw. Het raadhuis is gebouwd in 1924 door architect P. van Gestel. Het betreft een tweelaags pand onder samengesteld zadeldak, gedekt met zwarte Tuile du Nordpannen. Het pand is opgetrokken uit baksteen gemetseld in kruisverband met zwarte bakstenen sierelementen. In het midden van de nok bevindt zich een klokkentorentje. In 1991 is het gebouw uitgebreid.

4.2

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op vrijdag 19 februari 2015 bezocht door een ecooloog van adviesbureau Mertens. Het inventarisatierapport is opgenomen in bijlage 2. Tevens is het plangebied bezocht door een ecooloog van BTL ten behoeve van een veldinventarisatie van vleermuizen en huismussen. Hiertoe zijn 4 veldbezoeken gebracht in de periode juni tot september. De rapportage van dit aanvullend flora- en faunaonderzoek zijn eveneens in bijlage 2 opgenomen.

Soortbescherming

Flora en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime. Bij broedvogels wordt met betrekking tot de bescherming van de nestplaats (vaste verblijfplaats) onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan de nestplaats alleen beschermd is wanneer deze in functie is (broedseizoen) en soorten waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn (ook wanneer ze buiten het broedseizoen tijdelijk niet in gebruik zijn).

Inventarisatie

Er is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren kunnen voorkomen. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast komen er algemene broedvogels voor in delen van fase 1 en 2. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Het voorkomen van overige beschermde soorten in fase 1a, 2, 2a, 3, 4, 5 en 6 wordt verder uitgesloten. Effecten op beschermde soorten in deze fasen worden dan ook uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Voor fase 1 (inclusief de nieuwbouw van supermarkt PLUS met appartementen en nieuwbouw 9 woningen) geldt dat het voorkomen van vleermuizen (kolonie-, paarplaatsen en vliegroutes) en vogels met vaste rusten verblijfplaatsen (huismus) niet kan worden uitgesloten. Effecten op deze soorten kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en of ontheffing van de Flora- en faunawet is vereist voor fase 1.

Tabel 2. Overzicht van de verschillende fasen en rekening te houden met / de nader te onderzoeken soortgroepen.

Fase	Omschrijving fase	Vleermuizen	Algemene broedvogels	Vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen	Overige matig en zwaar beschermde soorten	Maatregelen	Aanvullend onderzoek
1	Parkeerplaats / pad (inclusief sloop / nieuwbouw)	+	+	+	-	++	+
1a	Raadhuisplein noord	-	-	-	-	-	-
2 en 2a	Herinrichting parkeerplaats	-	+	-	-	++	-
3	Raadhuisstraat	-	-	-	-	-	-
4 en 5	Plein Raadhuisstraat zuid en Raadhuisplein zuid	-	-	-	-	-	-
6	Kruising Bolderik / Raadhuisstraat met Bernhardstraat	-	-	-	-	-	-

* huismus
 ** werken buiten het broedseizoen of voorkomen dat vogels tot broeden komen

Veldinventarisatie vleermuizen

Op basis van de bevindingen van de verschillende veldbezoeken is er geen reden om aan te nemen dat zich verblijfplaatsen bevinden van vleermuizen in het plangebied. Er zijn geen invliegende- en/of uitvliegende vleermuizen waargenomen, daarnaast is ook geen zwermgedrag waargenomen wat zou duiden op aanwezigheid van verblijfplaatsen.

De waargenomen baltende vleermuizen komen vermoedelijk uit de directe omgeving van het plangebied. Gewone dwergvleermuizen baltten over het algemeen niet vanuit hun verblijfplaats (zoals ruige dwergvleermuis), maar vliegen geschikte gebieden af om al vliegende vrouwelijke vleermuizen te lokken. De luwe binnentuin van het voormalige gemeentehuis vormt hier een geschikte omgeving voor, evenals voor het vinden van voedsel. Ook de beplanting op het achtergelegen plein (Akkerwinde) vormt hier geschikt gebied voor en wordt hiervoor gebruikt. Echter door aanwezigheid van voldoende alternatieve foerageer- en baltlocaties in de directe omgeving (openbare groenstructuren en particuliere tuinen), is de beplanting in het plangebied naar verwachting niet van wezenlijk belang.

Op basis van bovenstaande is het aanvragen van het ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig.

Veldinventarisatie huismus

Op basis van het onderzoek naar huismus kan geconcludeerd worden dat verblijfplaatsen niet aanwezig zijn en daarmee beperkingen vanuit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

De aanwezige beplanting en bomen vormen wel geschikte broedlocaties voor algemeen voorkomende broedvogels zoals de houtduif en lijsterachtigen als merel. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd de beplanting in de periode november tot en met februari te rooien.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de SVIR en de Provinciale Structuurvisie en de Verordening.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in- en grenst niet aan een beschermd natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt tevens niet nabij gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied en directe omgeving maken verder geen deel uit van bestaande natuurgebieden die buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de daaruit afgeleide betekenis van het plangebied voor de soorten, wordt geconcludeerd dat verblijfplaatsen en/of wezenlijk van belang zijnde (foerageer)gebieden van vleermuizen en huismus niet aanwezig zijn in het plangebied. Vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet nodig. Met betrekking tot algemene broedvogels geldt als aandachtspunt dat buiten de broedperiode gewerkt moet worden.

Conclusie

Er is geen onderzoek in het kader van de oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

Uit de ecologische inventarisatie kwam naar voren dat vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk was. Dit onderzoek is uitgevoerd, waarbij is geconstateerd dat er geen reden is om aan te nemen dat zich verblijfplaatsen bevinden van vleermuizen in het plangebied. Er zijn geen invliegende- en/of uitvliegende vleermuizen waargenomen, daarnaast is ook geen zwermgedrag waargenomen wat zou duiden op aanwezigheid van verblijfplaatsen. Op basis van het onderzoek naar huismus kan geconcludeerd worden dat verblijfplaatsen niet aanwezig zijn en daarmee beperkingen vanuit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

De aanwezige beplanting en bomen vormen wel geschikte broedlocaties voor algemeen voorkomende broedvogels. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd de beplanting in de periode november tot en met februari te rooien.

4.3

Verkeer

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen op en rond het Raadhuisplein in Sprang-Capelle dienen te voldoen aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Speerpunten zijn:

- verhoging van de verkeersveiligheid
- verbetering van de verkeersleefbaarheid
- bevordering van het fietsverkeer en het openbaar vervoer
- het verzekeren van de bereikbaarheid
- terugdringen van vermijdbaar autogebruik

De belangen van de verschillende groepen weggebruikers mogen niet worden geschaad. Tevens dient te worden aangesloten op de pijlers van het principe van Duurzaam Veilig Verkeer:

1. Leefbaarheid
2. Veiligheid
3. Bereikbaarheid

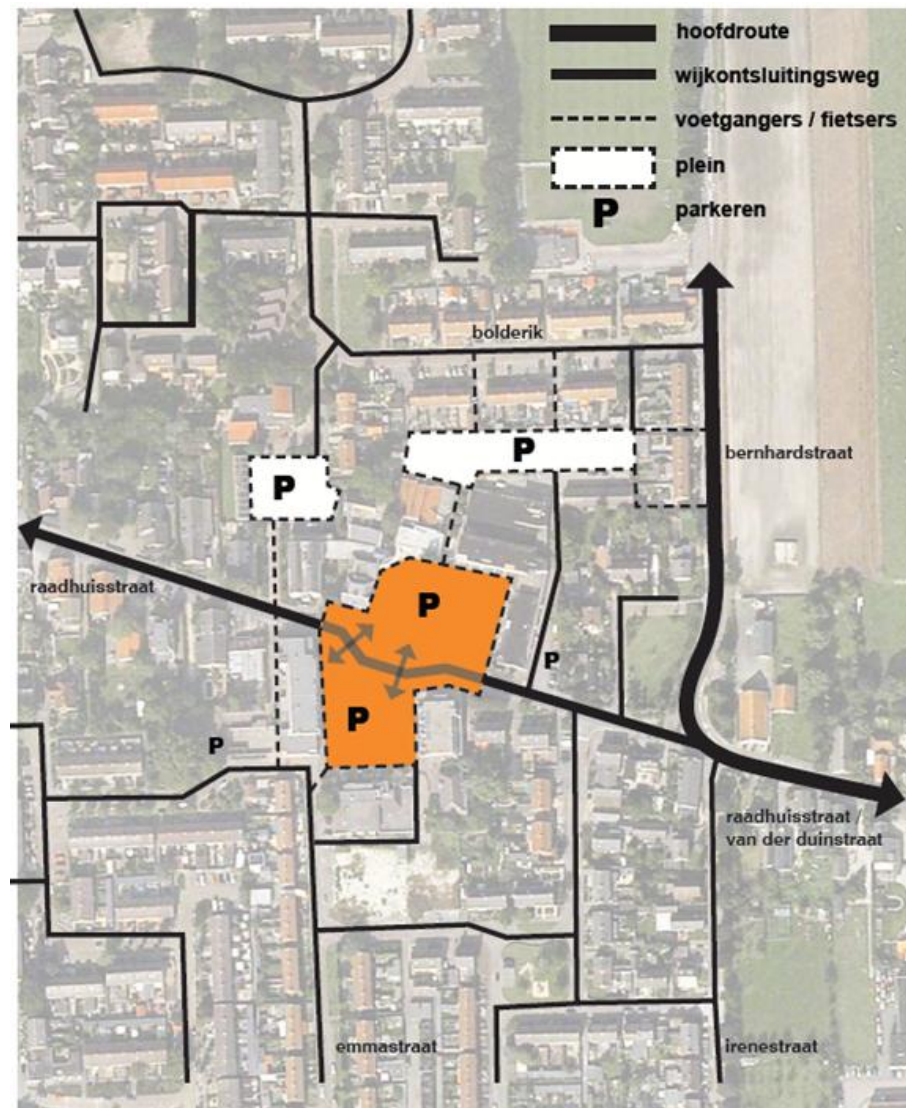
Bereikbaarheid

Het plein aan de Raadhuistraat is bereikbaar vanuit het noorden via de Hoge Vaart-Spoorbaanweg en de Koesteeg, via de Van der Duinstraat uit het oosten, de Heistraat uit het westen en uit het noorden. Dit betreffen erftoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30-km per uur.

De Raadhuistraat is op het niveau van gebiedsontsluitingswegen vanuit het zuiden en oosten bereikbaar via de Bevrijdingsweg en de Dick Flemmingstraat en uit het noorden en oosten via de Noorder Allee.

Ingevolge het GVVP is de Raadhuistraat, tussen Bernhardstraat en Julianastraat aangewezen als een erftoegangsweg. Dergelijke wegen zijn bestemd voor het ontsluiten van gebieden. Autoverplaatsingen zijn op dergelijke wegen niet uitgesloten, maar zijn ondergeschikt. Van doorgaand verkeer is geen sprake. Wel is er sprake van gelijkwaardigheid van wegen, dat wil zeggen er zijn geen voorrangswegen en -kruisingen. De maximumsnelheid bedraagt 30-km per uur binnen de bebouwde kom en 60-km per uur daarbuiten. Dit wordt afgedwongen door de aanwezigheid van snelheidsremmende maatregelen. Het is vrachtverkeer niet toegestaan ter hoogte van het Raadhuisplein de Raadhuistraat te gebruiken. Zowel de huidige als de nieuwe supermarkt dienen via de achterzijde (noordzijde) te worden bevoorrad, via de Raadhuistraat.

De ontsluiting van de supermarkt voor bezoekers vindt plaats aan de zijde van het Raadhuisplein. Voor het bevoorradend verkeer is voorzien in een ontsluiting vanaf de Akkerwinde.



infrastructuur

De Raadhuisstraat maakt in het fietsnetwerk deel uit van het primaire hoofd-fietsnetwerk en is in het Regionale fietsnetwerk opgenomen als regionale route.

In de huidige situatie is in de Raadhuisstraat ter hoogte van het Raadhuisplein een tweetal oversteekvoorzieningen aanwezig welke nadrukkelijk niet zijn uitgevoerd als zebrapaden: ter hoogte van de apotheek en het voormalige gemeentehuis.

Momenteel wordt door een aantal buslijnen gebruik gemaakt van de Raadhuisstraat, te weten: 134/234 en 233. Ter hoogte van het voormalige gemeentehuis en de apotheek zijn bushaltes met een schuilgelegenheid aanwezig.

Parkeren

Op het Raadhuisplein is het parkeren gereguleerd in de vorm van een parkeer-schijfzone met een geldigheidsduur van 2 uur, met een capaciteit van circa 80 parkeerplaatsen.

Buiten de tijden waarop met gebruikmaking van een parkeerschijf moet worden geparkeerd, kan zonder parkeerschijf en zonder vergunning van de parkeerplaatsen gebruik gemaakt worden.

Het parkeerterrein aan de noordzijde van de Raadhuisstraat wordt op donderdagen voor een deel gebruikt voor de weekmarkt.

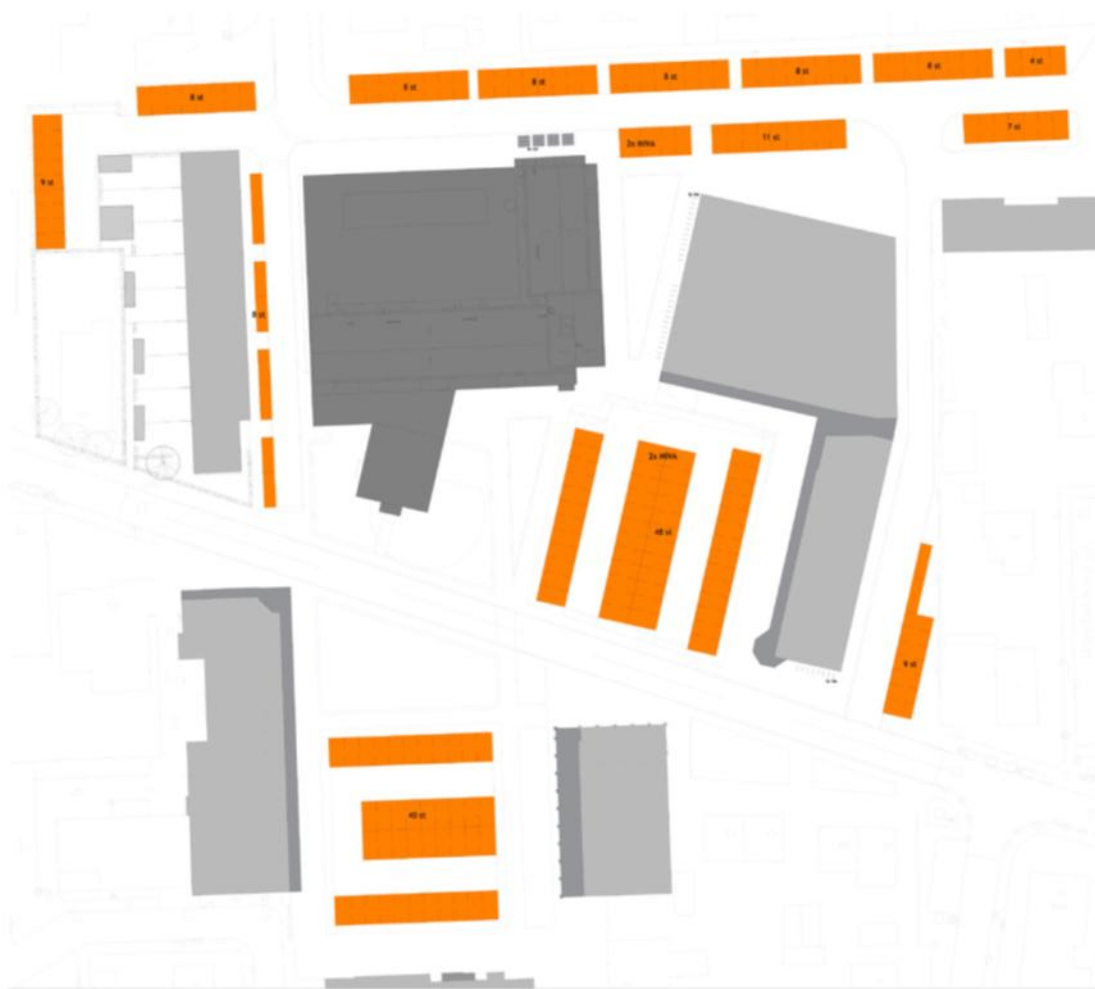
Achter de winkelgalerij zijn 9 gekentekende vergunninghoudersplaatsen en 2 gekentekende gehandicaptenplaatsen aanwezig. Er geldt geen parkeerverbod waardoor het mogelijk is nog ca. 5 auto's evenwijdig aan de straat te parkeren.

Achter de supermarkt zijn 44 parkeerplaatsen aanwezig waarvan 2 algemene gehandicaptenplaatsen. Tijdens de weekmarkt staat dit parkeerterrein geregeld vol. Ten gevolge van het gebruik van de sportvelden aan de Bernhardstraat, door SSC, ontstaat op enkele momenten gedurende week parkeeroverlast.

functie	omvang	norm	capaciteit
Serviceflat		0,8/woning	
Woning goedkoop (<200.000)		1,7/woning	
Woning midden (>200.000-<400.000)		1,8/woning	
Woning duur (>400.000)		2,0/woning	
Winkelcentrum (dorp)		2,5/100 m2 bvo	
Kantoren zonder baliefunctie		1,5/100 m2 bvp	
Kantoren met baliefunctie		2,8/100 m2 bvo	
sportveld	4,5 ha	20/ha	90
loods	275 m2	0,8/100 m2 bvo	3

Er is een parkeerbalans opgesteld op basis van het Model DSA, dat uitkomt op 157 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van deze behoefte is alleen gerekend met de te vervangen en de te vernieuwen functies in het model Rialto/Plus 2014.

Uit een eerste schets (Buro Bol, mei 2015) valt op te maken dat er ruimte is voor 184 parkeerplaatsen.



Parkeergelegenheid

totaal 184 parkeerplaatsen waarvan 4 voor minder validen

In de berekening van de parkeerbehoefte is de aanwezige loods ter grootte van 275 m² bvo niet begrepen. Volgens de Parkeernormennota Gemeente Waalwijk kent een arbeidsextensieve functie, zoals loods/opslag, een parkeerbehoefte van 0,8 per 100 m² bvo, waarmee de totale behoefte uitkomt op afgerond 3 parkeerplaatsen. Er is derhalve een behoefte aan 157 + 3 = 160 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in het schetsontwerp voldoet hier dus aan.

Er dient ruimte aanwezig te zijn waar fietsen kunnen worden gestald. Tussen beide supermarkten zijn 41 stallingsmogelijkheden geprojecteerd. Volgens de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV, tabel 6.3/13) bedraagt de eis voor de functie winkelen en boodschappen doen 2,7 stallingsmogelijkheden per 100 m² bvo.

Verkeersgeneratie

Door de realisatie van extra winkeloppervlak en extra woningen zal de verkeersintensiteit rondom het Raadhuisplein toenemen. De intensiteit op de Raadhuisstraat en de Bolderik bedraagt circa 5420 respectievelijk 1660 motorvoertuigen/etmaal.

De in het plangebied gegenereerde hoeveelheid verkeer kan aan de hand van CROW-publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeers-generatie, worden vastgesteld. Daarbij wordt rekening wordt gehouden met:

- de grootte of het aantal in het betreffende gebied aanwezige functies;
- de per functie gegenereerde hoeveelheid verkeer, afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de locatie van het te onderzoeken gebied.

In het navolgende is het een en ander voor het plangebied uitgewerkt.

Op grond van gegevens van het CBS wordt Waalwijk gezien als een matig stedelijke gemeente. Op grond van bovengenoemde uitgangspunten is de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling berekend. Op basis van CROW-publicatie 317, "Kencijfers parkeren en verkeersprestatie" is sprake van de volgende van voertuigbewegingen per functie:

Functie	Voertuigbewegingen	Per
Fullservice supermarkt in het middelhoge en hoge prijssegment	80,7 tot 122,3	100 m2 bvo
kantoor zonder baliefunctie	6,3 tot 8,1	100 m2 bvo
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	12,4 tot 14,8	100 m2 bvo
Huurwoningen in de goedkope sector	4,5 tot 5,3	Per woning
Tussen en hoekwoningen (koop)	6,7 tot 7,5	Per woning
Etagewoningen koop		Per woning
- goedkoop	- 4,5 tot 5,3	
- midden	- 5,2 tot 6	
- duur	- 6,7 tot 7,5	
buurt- of dorpscentrum	42,6 tot 73,8	100 m2 bvo

Er is sprake van de volgende bouwopgave:

20 appartementen (midden)	$20 \times (5,2) \ 6 = (104) \ 120$ voertuigbewegingen
9 grondgebonden woningen	$9 \times (6,7) \ 7,5 = (60) \ 68$ voertuigbewegingen
1340 m2 supermarkt	$(1340/100) \times (80,7) \ 122,3 = (1081) \ 1639$ voertuigbewegingen
620 m2 commerciële ruimte (winkels)	$(640/100) \times (42,6) \ 73,8 = (264) \ 458$
Totaal toename minimaal	1510 voertuigbewegingen per etmaal
Totaal toename maximaal	2284 voertuigbewegingen per etmaal

Ten behoeve van de ontwikkeling verdwijnen ook functies. Het volgende wordt gesloopt: kantoren met baliefunctie 742 m², kantoren zonder baliefunctie 2.170 m² alsmede 2 woningen in de goedkope sector.

Kantoren met baliefunctie 742 m ²	$742/100 \times (12,4) 14,8 = (92) 110$ voertuigbewegingen
kantoren zonder baliefunctie 2.170 m ²	$2.170/100 \times (6,3) 8,1 = (14) 18$ voertuigbewegingen
2 woningen	$(4,5) 5,3 = (9) 12$ voertuigbewegingen
Totaal afname minimaal	115 voertuigbewegingen per etmaal
Totaal afname maximaal	139 voertuigbewegingen per etmaal

In totaal worden er derhalve met de komst van de uitbreiding van het winkelcentrum globaal tussen de 1395 en 2145 voertuigbewegingen per etmaal gegenereerd. Conform het verkeersmodel verdelen deze zich als volgt over de omliggende wegen:

straat	2020		2030	
	min	max	min	max
Raadhuisstraat	582	894	568	873
Bolderik	189	291	174	267
Bernhardstraat	624	959	654	1005
Totaal	1395	2145	1395	2145

Tabel verkeersverdeling

De omliggende wegen zijn geschikt om deze intensiteit te kunnen verwerken.

4.4

Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerder en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De Watertoets is verankerd in het Bro. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta.

Waterbeheersplan Brabantse Delta 2010- 2015

Het waterbeheersplan geeft de uitgangspunten voor het beleid van de komende jaren. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem. Het watersys-

teem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Uitgangspunten zijn onder andere:

- verantwoord en duurzaam;
- inhaalslag beheer en onderhoud;
- effectief samenwerken.

Waterplan gemeente Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft in 2010 een waterplan opgesteld voor het gehele gebied van de gemeente. Binnen de gemeentegrenzen van Waalwijk zijn er verschillende knelpunten die nu en/of in de toekomst voor overlast en andere problemen kunnen zorgen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het water mede ordenend. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt nagegaan of water naast een functie voor de ont- en afwatering ook andere functies kan krijgen zoals beleving (wonen aan het water, fietsen/wandelen langs het water), recreatie (vissen, varen) of natuur.

Gemeentelijk rioleringsplan 2011-2015

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) staan de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daaraan gekoppelde waterbeheer voor de periode 2011 tot en met 2015. Er is een maatregelenpakket opgenomen in het 'Integrale Uitvoerings Programma (IUP)'. Naast de vervanging van slechte riolen en doelmatig beheer dient vervuiling van het oppervlakte water uit het rioolstelsel te worden voorkomen.

Huidige situatie

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op basis van het projectafwijkingbesluit is bebouwing en verharding mogelijk. De verharding is niet gemaximeerd. Voor bebouwing geldt een bouwvlak en voorwaarden wat betreft oppervlak van bijbehorende bouwwerken.

Het rioolstelsel in het plangebied is een gemengd stelsel. Het hemelwater wordt dus niet apart afgevoerd. Het terrein is grotendeels bebouwd of verhard.

Toekomstige situatie

In de beoogde ontwikkeling is niet voorzien in het realiseren van oppervlaktewater. Zowel in het huidige als toekomstige situatie is het terrein grotendeels verhard met bebouwing en verharding, zoals in onderstaande afbeelding zichtbaar is.



De huidige bebouwing bestaat 3.892 m². De nieuwe bebouwing krijgt een oppervlak van 4.588 m². Het verhard oppervlak neemt daardoor toe met 696 m². Ook zal een aantal parkeerplaatsen worden toegevoegd. De exacte invulling is nog niet bekend. In totaal zal de toename van verharding onder de 2000 m² blijven.

De nieuw te bouwen woningen als ook de nieuwe commerciële ruimten zullen worden aangesloten op een nieuw te leggen hemelwaterafvoer (dus gescheiden van het vuile water). De afvoer komt uit op het aanwezige gemengde rioolstelsel in de Raadhuisstraat. Van een echte afkoppeling is daardoor nog geen sprake.

4.5

Verontreiniging

Bodem

De gemeente Waalwijk heeft deskresearch uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

De volgende bodemonderzoeken zijn in het verleden uitgevoerd in de nabije omgeving van het Raadhuisplein:

- Raadhuisplein 30, twee kleine stukjes van het perceel zijn onderzocht voor een aanbouw. (Inpijn-Blokpoel, 28-10-2003)
- Bolderik, stukje van het perceel voor een aanbouw (Bakker milieu adviezen, 1-4-2004)

- Raadhuisstraat 70, onderzocht voor een bouwaanvraag (VBP Holland, 2-2-2000)
- Akkerwinde 1A, onderzocht voor een bouwaanvraag (Grontmij, 28-4-1995)
- Emmastraat 1, gehele locatie onderzocht (Bakker milieu adviezen, 1004-04)

In het onderzoek van Akkerwinde 1A werd in eerste instantie een sterke concentratie zink gevonden. Bij her-bemonstering werd er echter een matig verhoogde concentratie aangetroffen. In het drinkwater binnen de gemeente Waalwijk wordt vaker een verhoogde concentratie zink aangetroffen. Het is daarom niet te verwachten dat dit een belemmering is voor het beoogde gebruik van de locatie.

In de overige onderzoeken zijn voornamelijk licht verhoogde concentraties in de grond of het grondwater gevonden. De gevonden concentraties hebben geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten op deze locaties gevormd.

De voorlopige conclusie is dat er in de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van de gronden welke worden ingebracht voor de herontwikkeling van het Raadhuisplein te Sprang-Capelle.

Op basis van deze onderzoeken en het feit dat er geen bedrijfsmatige activiteiten zijn geweest is er geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten

Asbest

In opdracht van Gemeente Waalwijk is een asbestinventarisatie uitgevoerd aan de Raadhuisstraat 64 (gemeentehuis) te Sprang-Capelle.

Op 25-09-2014 heeft een asbestinventarisatie (type A) plaatsgevonden. Op 15-12-2014 heeft een aanvullende asbestinventarisatie (type B) plaatsgevonden. Middels dit aanvullend onderzoek zijn alle redelijk veronderstelde niet direct waarneembare asbest en asbesthoudende producten, etc. die direct voorafgaand aan de bouwkundige sloop met destructief onderzoek zijn opgespoord en waarbij de bouwkundige integriteit van een gebouw of constructie is aangetast. De bevindingen van dit aanvullend onderzoek zijn in de rapportage opgenomen.

Bij het asbestonderzoek zijn 7 asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Een urgente sanering is niet noodzakelijk⁶. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid.

4.6

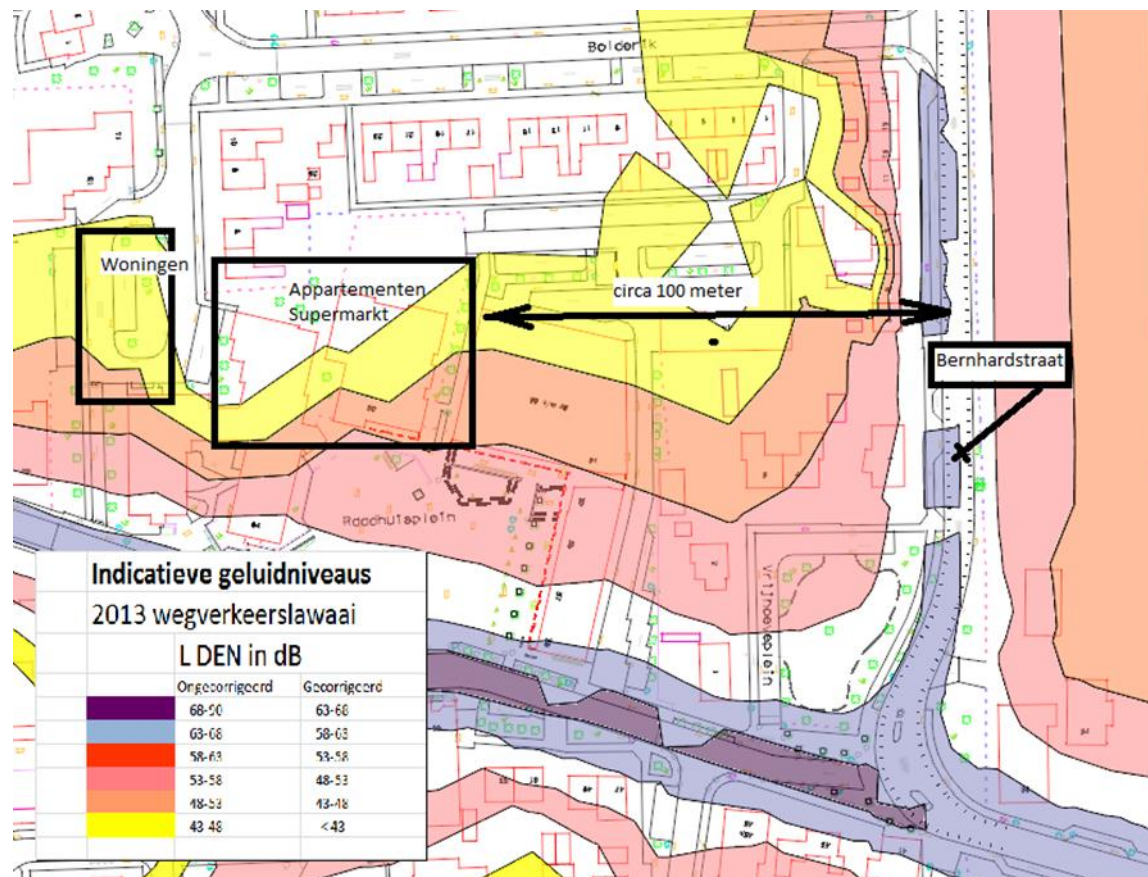
Geluid

Wegverkeerslawai

⁶ Asbestinventarisatie conform SC 540, Search Ingenieursbureau

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als geluidsgevoelige objecten. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De bebouwing ligt langs wegen waar een 30 km per uur regime geldt. Akoestisch onderzoek is dan wat dat betreft ook niet noodzakelijk. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. De nieuwe woningen/appartementen liggen echter wel binnen de geluidzone van de Bernhardstraat (snelheidsregime: 50 km/h) Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.



Cumulatief kan het geluidniveau stijgen tot circa 53 dB(A). Dit is een GES-score voor geluid van 1 á 2: Een redelijk tot goed leefklimaat.

Geluidbelasting weg- verkeer dB L_{den}	Ernstig gehin- derden (%)	GES-score	Kleur	Omschrijving
<45	0	0		Zeer goed
45 - 49	1 - 4	1		Goed
50 - 54	4 - 6	2		Redelijk
55 - 59	6 - 10	3		Vrij matig

60 - 64	10 - 16	4		Matig
65 - 69	16 - 25	5		Zeer matig
70 - 74	25 - 37	6		Onvoldoende
≥ 75	≥ 37	7		Ruim onvoldoende

Geluidzone Bernhardstraat

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de Bernhardstraat en Raadhuisstraat. Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) blijkt het volgende:

Vanwege de Bernhardstraat is geen sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB.

Er is geen sprake van dat de ten hoogste toelaatbare waarde vanwege meerdere bronnen wordt overschreden. Dit houdt in dat cumulatie niet aan de orde is. Kortom, er is geen 'verzoek hogere grenswaarden' nodig.

Goede ruimtelijke ordening

Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Dit geldt voor de Raadhuisstraat. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de Raadhuisstraat echter wel betrokken in het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van de te realiseren appartementen een te hoge gevelbelasting kent vanwege het wegverkeerslawaai van de Raadhuisstraat. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde bedraagt maximaal 12 dB. Overeenkomstig de Wet geluidhinder is de Raadhuisstraat niet 'zoneplichtig' en behoeft geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de toekomstige bewoners) is nader gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de woningen en appartementen of in de ruimten te beperken.

Daaruit blijkt dat geen bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Het verdient daarom aanbeveling de gevels zodanig uit te voeren dat de vereiste binnenwaarde van 33 dB niet zal worden overschreden en de geluidgevoelige ruimtes zoveel mogelijk aan de stille zijde te situeren.

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden worden met de binnenwaarde.

Activiteitenbesluit

Voor de supermarkt is het Activiteitenbesluit van toepassing. De onder Artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit genoemde voorschriften zijn van belang.

Op grond daarvan is een akoestisch onderzoek gedaan (Bijlage 10, Nieuwbouw van de Plus supermarkt centrum Sprang Capelle, Akoestisch onderzoek in het kader van de

Wet Milieubeheer, Adviesburo Jos Reubsaet Heerlen, mei 2015). De bij de supermarkt behorende buitenactiviteiten produceren geluid ter plaatse van de

gevels van de reeds aanwezige woningen en ter plaatse van de gevels van de geplande woningen aan de westzijde. Buitenactiviteiten zijn het aan en afrijden van bevoorradingsvoertuigen en het laden en lossen hiervan en eventuele geluidemissies van technische installaties. Ook het rijden met winkelwagentjes over het parkeerterrein valt onder de buitenactiviteiten. De geluidemissies ten gevolge van de op dit moment bekende buitenactiviteiten is in kaart gebracht en de dientengevolge ontstane geluidemissies nabij de gevels van de nabijgelegen woningen zijn berekend en getoetst aan de hiervoor geldende criteria. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van laden en lossen en van de dakinstallaties voldoen ruimschoots aan de toelaatbare waarde van 50 dB(A) overdag en 40 dB(A) in de nacht. Het maximaal optredende geluidsniveau in punt op de nog te realiseren woning op de noordelijke hoek voldoet in theorie net niet aan de maximaal toelaatbare waarde van 60 dB(A). Het verschil van 1 dB(A) valt echter binnen de toleranties van berekenen en meten.

Met betrekking tot de geluidoverdracht van het rijden van winkelwagentjes geldt het volgende. De maatgevende woning, waar bij toepassing van trottoirtegels of andere elementenverharding niet voldaan wordt aan de eisen, is een nieuw te bouwen woning. Het geluid van winkelwagentjes is inherent aan het wonen boven een supermarkt. Zou op het parkeerterrein en op de voetpaden een gladde afwerking worden toegepast, dan wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het onderhavige project behelst de vervanging van een kantoorgebouw door een gebouw met, 20 appartementen en ca. 2.280 m² bvo detailhandel. Effecten op de lucht-kwaliteit beperken zich in dit geval voornamelijk tot de uitlaatgassen van het gemotoriseerde verkeer dat het project oproept.

De gemeente Waalwijk heeft Goudappel Coffeng BV een rapport⁷(bijlage 4) laten opstellen met betrekking tot de luchtkwaliteit binnen de gemeente, op basis van verkeersmodellen. De in deze verkeersmodellen opgenomen intensiteiten voor de variant 2015 en 2012 zijn voor Vrijhoeve vergelijkbaar met de intensiteiten in 2015 en de verwachte intensiteit 2025.

Wet- en regelgeving en het NSL

⁷ Goudappel Coffeng, 1 maart 2011 Kenmerk WWK086/Kzj/0873

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Projecten gemeente Waalwijk en het NSL

Binnen de gemeente Waalwijk zijn drie projecten opgenomen in het NSL. Onderstaande tabel geeft een overzicht.

Project-nummer	Projectnaam	Type	Datum	toon-aangevend besluit
538	Waalwijk Haven	Bedrijventerrein	2014	
624	Noord Tangent Drunen Waalwijk	Infrastructuur	2011	
627	Tangent Drunen Waalwijk	Infrastructuur	2011	

Tabel 1 Projecten gemeente Waalwijk in het NSL

Bovengenoemde projecten vallen onder artikel 5.16 lid 1 onder d van de Wet milieubeheer. Eventueel negatieve effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van

deze projecten worden gecompenseerd door het maatregelenpakket in het NSL.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van luchtkwaliteit

Door het college en de raad is in 2011 milieubeleid vastgesteld met daarin een hoofdstuk over luchtkwaliteit. (De Waalwijkse visie op milieu; Een milieubeleidsplan voor de langere termijn 2011-2018). Het lucht en geurbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes:

- Schone lucht is van levensbelang; hieraan wordt niet getornd.
- Inwoners van Waalwijk hebben nu én op langere termijn recht op frisse lucht. Onder andere de uitgangspunten van de GGD inzake fijn stof leiden ons hierin.
- “Werk met Werk maken”. De beschikbare gelden zullen daar ingezet worden waar aanvullende luchtkwaliteitsmaatregelen een extra investering vergen. Uitsluitend voor die werken wordt een aanvullende financiering gegeven, indien hierdoor vanuit de provincie op basis van cofinanciering subsidie beschikbaar wordt gesteld.
- Toename van de intensieve veehouderij wordt voorkomen en uitbreiding van bestaan de intensieve veehouderijbedrijven is alleen mogelijk in zogenaamde “duurzame locaties”.

Samengevat luidt de Waalwijkse ambitie:

Voldoen aan wet- en regelgeving en afhankelijk van de beïnvloedingsruimte en financiële mogelijkheden streven naar een gezonder leefklimaat in Waalwijk. Daarmee moeten ook in de toekomst knelpunten voorkomen worden.

Ter bescherming van natuurgebieden tegen ammoniak (lucht en geur) streeft Waalwijk ernaar om binnen een straal van 250 meter om de verzuringgevoelige gebieden naar beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven en uitsluiting van nieuwvestiging.

Toetsing aan de grenswaarden voor geheel Waalwijk

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn berekend op punten die op 10 meter vanaf de wegrand liggen. Punten waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat er zich geen mensen bevinden die worden blootgesteld aan bepaalde concentraties worden als niet representatief geacht (toepasbaarheidsbeginsel). Hierbij kan gedacht worden aan middenbermen, smalle stroken tussen verschillende wegen en overgebleven ruimte tussen op- of afritten van wegen. De in het onderzoek gehanteerde verkeersgegevens zijn overgenomen uit het milieumodel van de gemeente Waalwijk. In totaal zijn vier verschillende situaties beschouwd:

- Huidige situatie 2011
- Prognosejaar 2015 referentiesituatie
- Prognosejaar 2015 variant
- Prognosejaar 2021 (variant)

De volgende tabel geeft een overzicht van de per situatie berekende hoogste waarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide, de jaargemiddelde concentratie fijn stof en het aantal overschrijdingsdagen van de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof. Op de gepresenteerde waarden voor fijn stof is een correctie voor zeezout toegepast. Voor de gemeente Waalwijk is dit een correctie van $-3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ op de jaargemiddelde concentratie fijn stof. Voor heel Nederland geldt een zeezoutcorrectie van -6 dagen op het aantal overschrijdingsdagen voor de etmaalgemiddelde norm voor fijn stof.

Situatie	Hoogst berekende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Hoogst berekende jaargemiddelde concentratie fijn stof ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Hoogst berekend aantal overschrijdingsdagen etmaalgemiddelde concentratie fijn stof
2011	39,9	24,5	16
2015 referentie	35,0	23,2	13
2015 variant	35,0	23,2	13
2021 variant	31,5	21,7	9

Tabel 2 Hoogst berekende waarden luchtkwaliteit gemeente Waalwijk

Geconstateerd is dat in geen van de situaties normoverschrijdingen voorkomen. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide in 2011 ligt met $39,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wel dicht tegen de maximaal toelaatbare concentratie van $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aan. Deze hoogste waarde is berekend direct langs de Rijksweg A59. Direct langs deze snelweg zullen zich in principe geen mensen bevinden. De situatie kan dan ook niet worden aangemerkt als onacceptabel. Voor zowel stikstofdioxide als fijn stof is geconstateerd dat de hoogste waarden berekend zijn langs de Rijksweg A59. Verder liggen de concentraties gemiddeld iets hoger langs de Midden-Brabantweg (N261) en langs enkele wegvakken binnen de kern van Waalwijk. Uit de berekeningen blijkt tevens dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de prognosejaren dalen ten opzichte van de huidige situatie. Deze constatering ligt in de lijn der verwachtingen met de algemene afname van achtergrondconcentraties in Nederland. De eventuele autonome verkeersgroei op de wegen binnen de gemeente Waalwijk heeft geen normoverschrijdingen tot gevolg. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit binnen de gemeente Waalwijk geen problemen vormt. Onderstaand wordt de luchtkwaliteit voor de kern Vrijhoeve op basis van het rapport nader beschouwd.

Plangebied Raadhuisplein in Vrijhoeve

De onderzoeksresultaten voor Vrijhoeve zijn in kaartbeelden gepresenteerd. Per situatie is voor zowel stikstofdioxide als fijn stof een afbeelding opgenomen uit dit rapport. Aan de hand van een gedetailleerde uitsnede wordt steeds een indruk gegeven van de resultaten. Vanwege de grote hoeveelheid data worden de resultaten niet per rekenpunt afzonderlijk beschouwd. Ten behoeve

van de ontwikkeling aan het Raadhuisplein worden uitsluitend de resultaten uit de 2015 Variant en de 2021 Variant weergegeven.

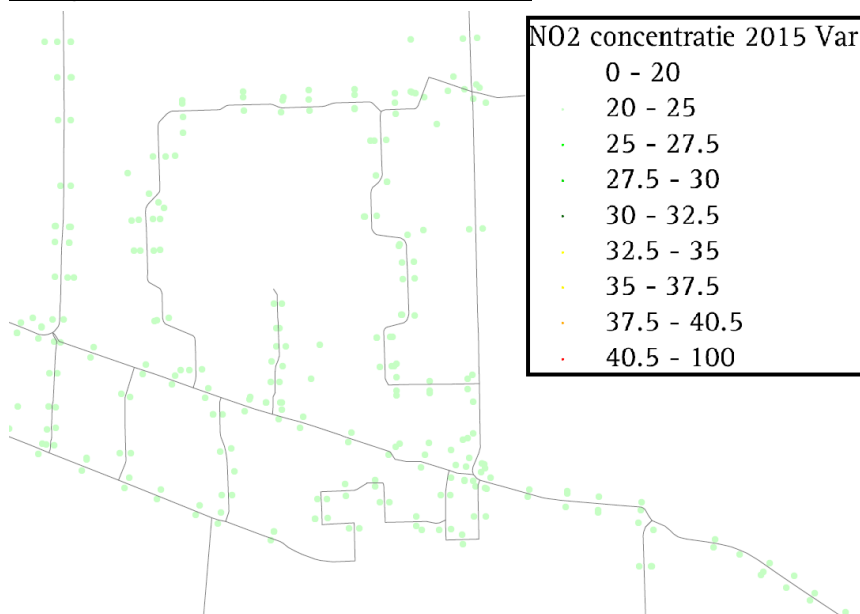
Stikstofdioxide

Op de kaarten worden de rekenpunten in verschillende klassen weergegeven. Voor stikstofdioxide is gekozen voor klassen tot ten hoogste $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Zoals reeds beschreven geldt een norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Een waarde van $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag worden afgerond naar $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet hiermee nog precies aan de grenswaarde. Om het aantal klassen te beperken zijn concentraties lager dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet weergegeven.

Fijn stof

Omdat de concentraties fijn stof binnen een iets ander bereik vallen ten opzichte van de concentraties stikstofdioxide is gekozen voor een iets andere klassen indeling. De hoogste klasse is eveneens $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en hoger. Ook voor fijn stof zijn concentraties lager dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet weergegeven. Gerealiseerd moet worden dat op de gepresenteerde concentraties fijn stof nog geen zeezoutcorrectie toegepast is. Hiervoor is gekozen vanwege de geldende norm voor het aantal overschrijdingsdagen van de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof. Het aantal overschrijdingsdagen wordt, volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, berekend op basis van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie fijn stof. Bij een, ongecorrigeerde, jaargemiddelde concentratie van $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt nog net voldaan aan de norm voor het aantal overschrijdingsdagen van de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof. Vandaar dat de waarde van $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eveneens is opgenomen in de klassenindeling voor fijn stof.

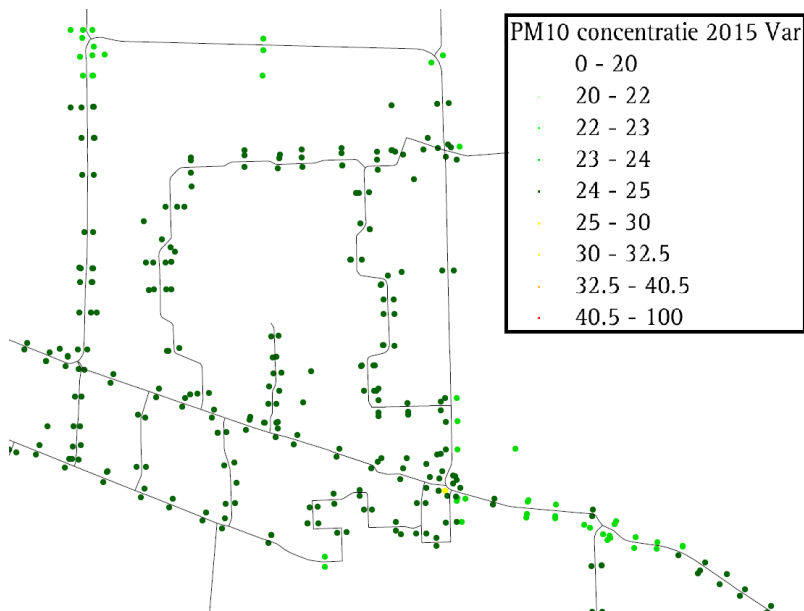
Huidige situatie 2015 (variant) Stikstofdioxide



Figuur 1 Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide 2015 - uitsnede Vrijhoeve

In de kern Vrijhoeve ligt de concentratie stikstofdioxide rond de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tot $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Huidige situatie 2015 (variant) Fijn stof

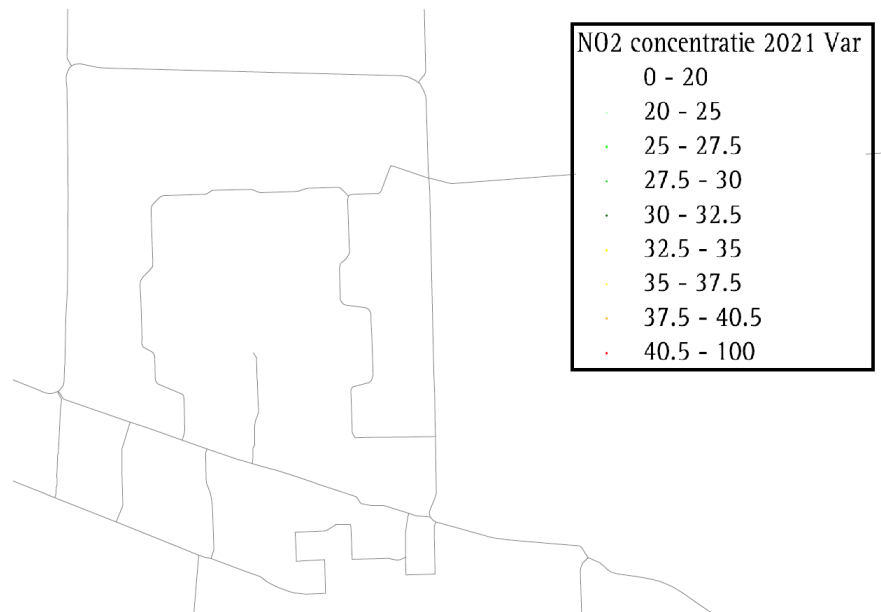


Figuur 2 Jaargemiddelde concentratie fijn stof 2015 - uitsnede Vrijhoeve

In de kern Vrijhoeve liggen de waarden binnen de categorie $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tot $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het bepalen van het aantal dagen met een overschrijding van de etmaalgemiddelde norm voor fijn stof is een jaargemiddelde concentratie van $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal toelaatbaar. Voor geen enkel rekenpunt is een waarde

hoger dan $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berekend. Gesteld kan worden dat de norm voor het aantal overschrijdingsdagen dan ook niet wordt overschreden voor de situatie in 2015. Uit een berekening volgens de regeling beoordeling luchtkwaliteit blijkt dat bij de maximale jaargemiddelde waarde van $27,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de etmaalgemiddelde concentratie 22 dagen overschreden wordt. Hiermee wordt dus inderdaad voldaan aan de norm.

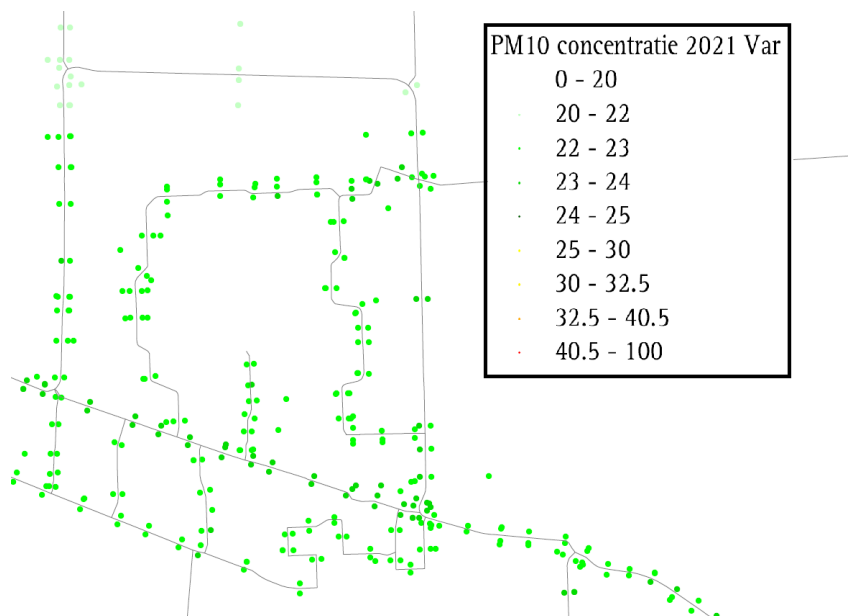
Toekomstige situatie 2021 (Variant) Stikstofdioxide



Figuur 3 Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide 2021 - uitsnede Vrijhoeve

Wanneer de bovenstaande afbeelding vergeleken wordt met de eerder gepresenteerde afbeelding voor de stikstof concentratie valt op dat er geen rekenpunten zijn afgebeeld. Dit komt doordat rekenpunten waarop de concentratie stikstofdioxide lager is dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet zijn weergegeven. De concentratie stikstofdioxide is in het jaar 2021 dusdanig afgenomen ten opzichte van de 2015, dat de concentratie stikstofdioxide beneden de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt.

Toekomstige situatie 2012 (Variant) Fijn stof



Figuur 4 Jaargemiddelde concentratie fijn stof 2021 - uitsnede Vrijhoeve

Binnen de kern Vrijhoeve vallen de berekende concentraties fijn stof in de categorie 23 - 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de overige rekenpunten zijn concentraties lager dan 23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ berekend. Bij een maximale jaargemiddelde concentratie van 24,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt het aantal overschrijdingsdagen van de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof op 15 dagen.

10.1

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 24 juli 2010. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake

is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte, slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

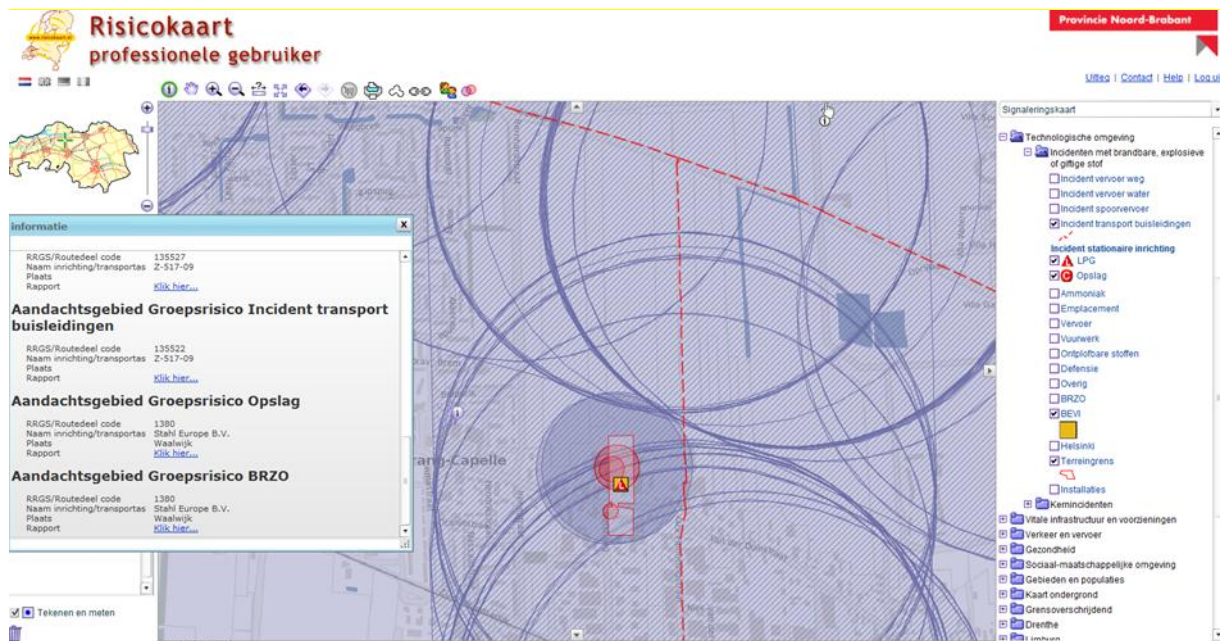
Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermde individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De planlocatie ligt circa 3400 meter van Stahl Europe BV. Een BRZO bedrijf met een invloedsgebied (toxisch) van 4300 meter. Daarnaast ligt de planlocatie op circa 450 meter van een hogedrukbuisleiding. Een Verantwoording van het Groepsrisico (VGR) is opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 5.



Uitsnede Risicokaart

10.2

Geur

Raadhuisstraat 36 is een veehouderij met uitsluitend melkvee. Hiervoor gelden vaste afstanden. Voor de bebouwde kom is deze 100 meter. (licht blauwe contour) Het plangebied ligt er net buiten. Overigens is de verwachting dat de contour van dit bedrijf zal halveren na vaststelling van de Geurverordening veehouderij eind 2015.



Raadhuisstraat 22 heeft geen vaste contour maar een berekende.



Deze contour zal niet wijzigen na vaststelling van de Geurverordening Veehouderij. Deze contour ligt niet over het plangebied.

Tijdens de weekmarkt staat er een viskraam op het raadhuisplein. Bij deze kraam zijn als maatwerkvoorschrift geurfilters opgelegd.

10.3

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Het plan voorziet in verplaatsing van een supermarkt en aanpalende detailhandel, met bovenliggende appartementen, uitbreiding van een parkeerterrein. Het terrein was in gebruik als kantoor. Bovendien ligt het langs het dorpslint (Raadhuisstraat). In de omgeving zijn detailhandel, dienstverlenende, kantoor- en bedrijfsfuncties aanwezig. Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek een gemengd gebied.

Tot een afstand van 100 meter rond het plangebied voor de appartementen in combinatie met een supermarkt zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven (zie bijlage 5 'Bedrijven'). Op deze lijst ontbreekt de visboer van de weekmarkt.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande tabel zijn voor de gewenste activiteiten de richtafstanden met betrekking tot het aspect geluid weergegeven.

Tabel: richtafstanden conform VNG-brochure

Activiteit	Omgevingstype rustige woonwijk	Omgevingstype gemengd gebied
Detailhandel	10 m	0 m
Supermarkten	10 m	0 m
Parkeerterrein	30 m	10 m

De kleinste afstand van de supermarkt tot aan de maatgevende woning bedraagt 0 m (bovenliggende appartementen), waarmee kan worden voldaan aan de richtafstand van 0 m voor een gemengd gebied. De kleinste afstand van de parkeerplaats tot aan de maatgevende woning bedraagt bijna 11 m, waarmee ook voldaan wordt aan de aanbevolen richtafstand voor een gemengd gebied.

Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging

De 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging' geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van geluidhinder, geur- en stofhinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden zijn afhankelijk van de categorie waarin bedrijven zijn ingedeeld (categorie A, B of C)

De categorieën hebben de volgende betekenis:

Categorie A: Weinig milieubelastend. toelaatbaar aanpandig aan woningen. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn toereikend;

Categorie B: De activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend. Het is toelaatbaar, mits bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies;

Categorie C: als B, waarbij een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de staat van bedrijfsactiviteiten is detailhandel (inclusief de visboer van de weekmarkt) ingedeeld in categorie A, een supermarkt in categorie B en een parkeerterrein in categorie C.

Appartementen

Er zijn geen bestaande bedrijven met indicatieve hindercontouren die een beletsel vormen. Zeer bijzondere aandacht dient te worden gegeven aan de scheidingsconstructie tussen de nieuwe supermarkt en de daarboven geprojecteerde appartementen. Vanwege contactgeluiden dient deze bij voorkeur contactloos te worden uitgevoerd.

Supermarkt

Er zijn geen bedrijven met indicatieve hindercontouren die een beletsel vormen. De supermarkt zelf als milieubelastende activiteit is bij een goed ontwerp mogelijk op deze locatie. Het voornaamste milieuaspect is geluid. Onder de volgende paragraaf wordt daar op ingegaan.

De beoogde functie is uit oogpunt van milieuzonering dus goed toelaatbaar in relatie met de aangrenzende woonbestemmingen.

10.4

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar rekening mee moet worden gehouden.

10.5

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van het bouwplan (pm onderzoeken fauna). Wel zal er bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voldaan moeten worden aan het geluidsniveau in de woningen (binnenwaarde).

10.6

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Uitsnede Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

De realisering van de supermarkt, de overige commerciële ruimten en de woningen is kleinschalig en ligt beneden de drempelwaarden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG), zoals blijkt uit deze milieuparagraaf.

11.1

Afweging en conclusie

Conclusie ruimtelijke aspecten inclusief duurzaamheids-ladder

- Ruimtelijk

Het oude raadhuis is een gemeentelijk monument. Om dit herkenbaar te houden zijn de commerciële - en winkelruimten alleen op de begane grond verbonden met het oude raadhuis. Dit verbindende element biedt plaats aan enkele zelfstandige dag-winkels of andere centrumfuncties. Het oude Raadhuis past wat betreft functie reeds in het vigerende bestemmingsplan en vormt om die reden geen onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing.

Boven op de commerciële- en winkelruimten worden verspreid over twee bouwlagen (20) appartementen gerealiseerd. Deze bebouwing wordt als wand achter het raadhuis geplaatst en bewust gescheiden gehouden. Door de buitenruimtes van de appartementen te oriënteren op de Raadhuisstraat wordt voorkomen dat hier een gesloten, vlakke, blinde gevel ontstaat. Kortom, het pand wordt in het bestaande stedelijk weefsel ingepast en is ruimtelijk aanvaardbaar.

- Beleid en duurzaamheidsladder

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid van versterking van het centrum. Op basis van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid is de duurzaamheidsladder doorlopen:

Trede 1: De actuele regionale behoefte is aangetoond in de eerder genoemde effectenanalyse en het DPO: Er is beperkte distributieve uitbreidingsruimte (290-530 m² vvo) voor herontwikkeling van Vrijhoeve - Raadhuisplein, waaronder uitbreiding en verplaatsing van de bestaande Plus supermarkt. Verder is er dan geen distributieve uitbreidingsruimte meer beschikbaar voor het dagelijkse aanbod in Sprang-Capelle of Landgoed Driessen. In de niet-dagelijkse artikelensector is in Sprang-Capelle distributieplanologisch theoretisch een beperkte uitbreidingsruimte voorhanden (ca. 600 m² vvo). Zodoende kan enig frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (huishoudelijke artikelen, textielsupermarkt, warenhuis, partijenwinkel) worden toegevoegd. Sprang-Capelle nog enige marktruimte beschikbaar is voor extra horeca-aanbod, namelijk circa 2 zaken. Extra dienstverlening is goed mogelijk.

Wat betreft de woningen is er voor de gemeente Waalwijk op basis van de lokale/regionale woningbouwcijfers geen overschrijding van de toelaatbare harde plancapaciteit.

Trede 2: Er is sprake van een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Nvt.

Conclusie milieu

- Archeologie: die delen van het plangebied waarvan verwacht wordt dat de grondopbouw nog intact is en waar in theorie archeologie zich kan bevinden zullen tijdens de sloop archeologisch worden begeleid.

- Flora en fauna: Er is geen onderzoek in het kader van de oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar. Uit de ecologische inventarisatie kwam naar voren dat vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk was. Dit onderzoek is uitgevoerd, waarbij is geconstateerd dat er geen reden is om aan te nemen dat zich verblijfplaatsen bevinden van vleermuizen in het plangebied. Er zijn geen invliegende- en/of uitvliegende vleermuizen waargenomen, daarnaast is ook geen zwermgedrag waargenomen wat zou duiden op aanwezigheid van verblijfplaatsen. Op basis van het onderzoek naar huismus kan geconcludeerd worden dat verblijfplaatsen niet aanwezig zijn en daarmee beperkingen vanuit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

De aanwezige beplanting en bomen vormen wel geschikte broedlocaties voor algemeen voorkomende broedvogels. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd de beplanting in de periode november tot en met februari te rooien. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

- Verkeer: Er is een behoefte aan 160 parkeerplaatsen. De 184 parkeerplaatsen zoals opgenomen in het schetsontwerp voldoen hier dus aan. De ontwikkeling genereert 1.766 tot 2.680 voertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om dit verkeer op te vangen.

- Water: Het verhard oppervlak neemt toe met 696 m². Ook zal een aantal parkeerplaatsen worden toegevoegd. De exacte invulling is nog niet bekend. In totaal zal de toename van verharding onder de 2000 m² blijven. De nieuw te bouwen woningen als ook de commerciële ruimten worden aangesloten op een nieuw te leggen hemelwaterafvoer (dus gescheiden van het vuile water).

- Verontreiniging: Op basis van reeds eerder uitgevoerde onderzoeken en het feit dat er geen bedrijfsmatige activiteiten zijn geweest op de gemeentelijke gronden die voor vervuiling kunnen zorgen, ziet de gemeente Waalwijk geen aanleiding om op deze locatie ernstige bodemverontreiniging te verwachten. Er is asbest in de opstallen geconstateerd. Hiervoor gelden voorwaarden.

- Geluid: De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde ten gevolge van de Raadhuisstraat bedraagt maximaal 12 dB. Overeenkomstig de Wet geluidhinder is de Raadhuisstraat niet 'zoneplichtig'. De gevels worden zodanig uitgevoerd dat de vereiste binnenwaarde van 33 dB niet zal worden overschreden.

- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van laden en lossen en van de dakinstallaties voldoen ruimschoots aan de toelaatbare waarde van 50 dB(A) overdag en 40 dB(A) in de nacht. Het maximaal optredende geluidsniveau in punt op de nog te realiseren woning op de noordelijke hoek voldoet in theorie net niet aan de maximaal toelaatbare waarde van 60 dB(A). Het ver-

schil van 1 dB(A) valt echter binnen de toleranties van berekenen en meten. Met betrekking tot de geluidoverdracht van het rijden van winkelwagentjes geldt dat de maatgevende woning, waar bij toepassing van trottoir-tegels of andere elementenverharding niet voldaan wordt aan de eisen, een nieuw te bouwen woning is. Het geluid van winkelwagentjes is inherent aan het wonen boven een supermarkt. Zou op het parkeerterrein en op de voetpaden een gladde afwerking worden toegepast, dan wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden.

- luchtkwaliteit: De ontwikkeling valt onder NIBM.
- Externe veiligheid: Het plangebied ligt in het invloedsgebied van Stahl en een hogedrukbuisleiding. Een Verantwoording van het Groepsrisico is opgesteld. -
- Geur: Er liggen geen geurcontouren van veehouderijen over het plangebied.
- Bedrijven en milieuzonering: Bestaande bedrijven vormen vanuit de VNG systematiek geen belemmering voor de ontwikkeling. De supermarkt dient bouwkundig gescheiden - dan wel gelijkwaardig - te worden gebouwd tov de bovenliggende woningen.

Conclusie algemeen

De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als wat betreft de uitvoerbaarheid inpasbaar.

11.2

Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12, eerste lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, tweede lid, onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform artikel 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, nadat een omgevingsvergunning onherroepelijk is, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (artikel 6.1 Wro). Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. Een exploitatieplan is niet nodig.

11.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning zal ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 D P O e n e f - f e c t e n a n a l y s e

B i j l a g e 2 F l o r a e n f a u n a

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Luchtkwaliteit

Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 6 Bedrijven

Bijlage 7 Bodem en asbest

Bijlage 8

Bijlage 9 Parkeerbalans

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek activiteitenbesluit

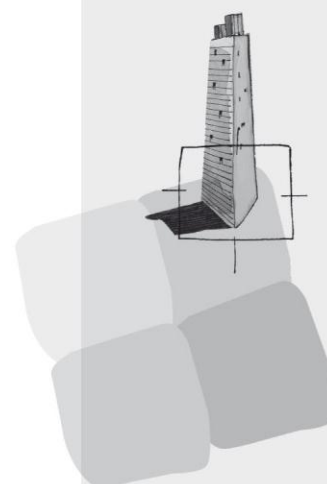
Colofon

Opdrachtgever
gemeente Waalwijk

Contactpersoon
dhr. P. Hermens

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
mw. J. Pronk



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort