



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

STATIONSSTRAAT 46-50, WAALWIJK

**Motivering goede ruimtelijke ordening
artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo**

12 april 2023



RHO ADVISEURS

DATUM 12 april 2023
KENMERK 22658/46023/
PROJECT Stationsstraat 48-50 Waalwijk BP
PROJECTNUMMER 22658
AUTEUR Frank van Gompel





INHOUD

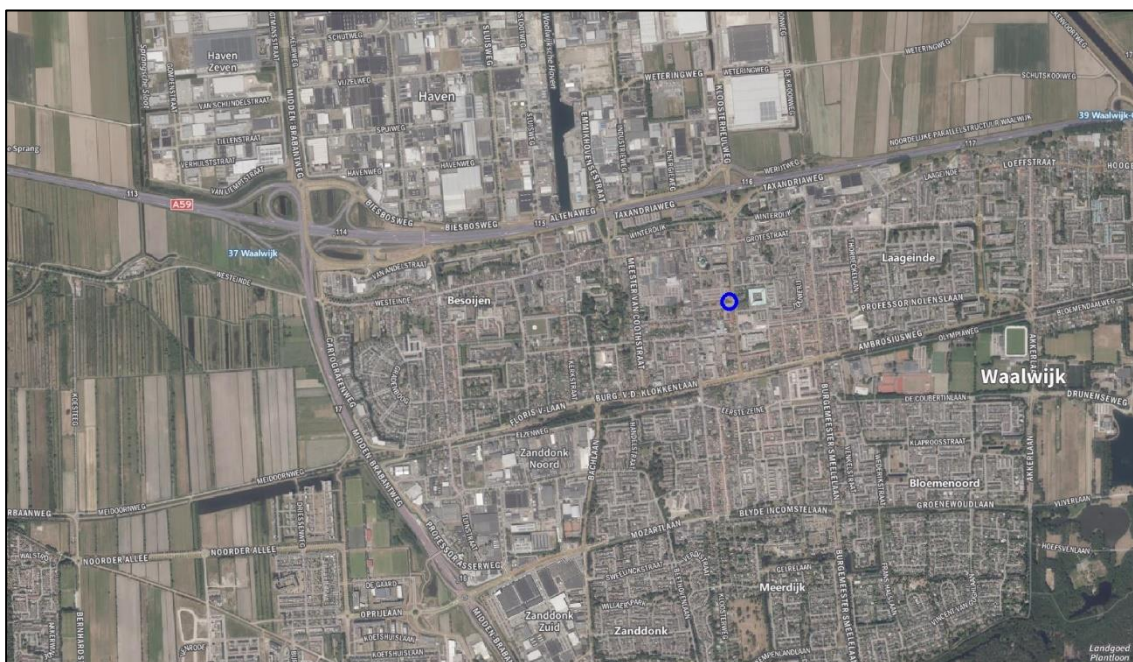
Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Ligging en plangrenzen	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Projectbeschrijving	11
2.1.	Huidige situatie	11
2.2.	Beoogde situatie	12
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	27
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.2.	Water	29
4.3.	Flora en fauna	30
4.4.	Verkeer en parkeren	32
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	33
4.6.	Bezonning	33
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	35
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	35
5.2.	Geluid	35
5.3.	Luchtkwaliteit	36
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	37
5.5.	Externe veiligheid	39
5.6.	Milieueffectrapportage	41
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
Bijlagen		45
Bijlage 1.	Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;	
Bijlage 2.	Ecologisch nader onderzoek, Averti Ecologisch advies;	
Bijlage 3.	Schaduwstudie zware norm TNO, OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling;	
Bijlage 4.	Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden-en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;	
Bijlage 5.	Standaard advies 2023, OMWB;	
Bijlage 6.	Stikstofdepositieberekening, Tritium Advies.	



1.1. Aanleiding

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Centrumgebied” biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de realisatie van vijftien woningen op de betreffende locatie. Ook bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om het bouwplan mogelijk te maken. Wel is het mogelijk de gewenste bebouwing en het gebruik ervan te vergunnen met een zogenaamd projectafwijkingsbesluit (omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De wet schrijft voor dat zulk verzoek vergezeld moet gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In dit document wordt het project beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de relevante aspecten op een zorgvuldige wijze afgewogen en wordt aangetoond dat het project niet in strijd is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit document voorziet dan ook in een goede ruimtelijke onderbouwing.



1.2. Ligging en plangrenzen

In het bijzonder heeft dit bouwplan betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Waalwijk, sectie D, nummers 2055, 3351 en 3352. Het projectgebied is kadastraal 1.965 m² groot.

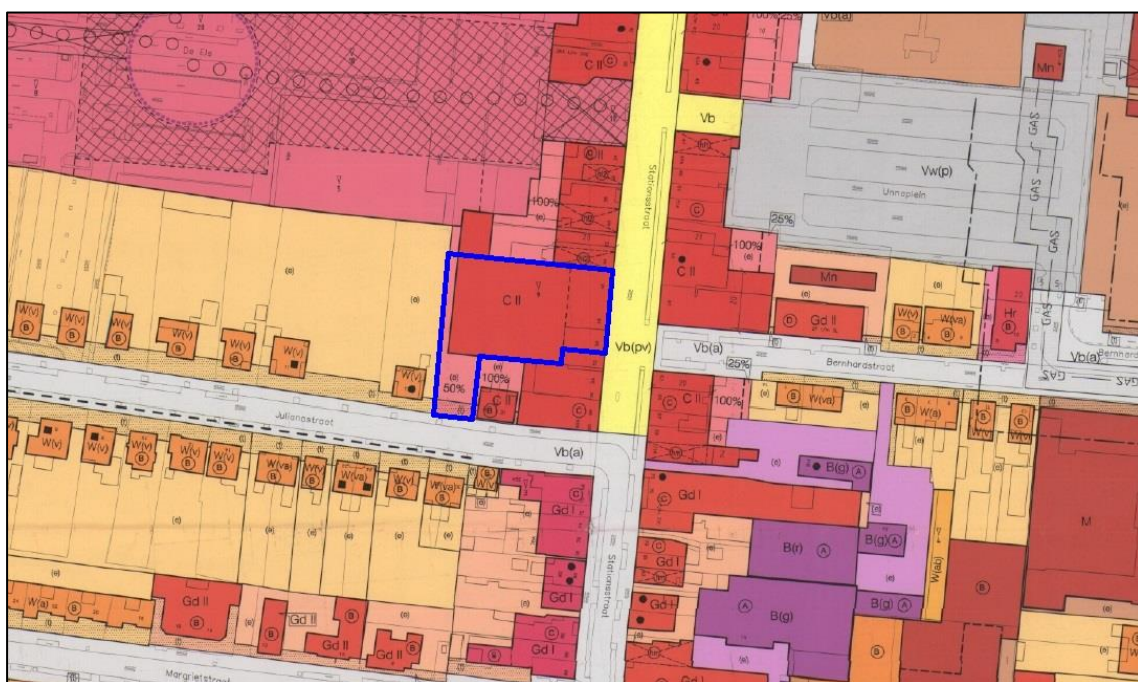
Het projectgebied ligt in het centrum van Waalwijk. Er is dan ook sprake van een gebied met een hoge mate van functiemenging, met detailhandel, lichte horeca, dienstverlening en wonen naast of boven elkaar. Het projectgebied wordt dan ook vrijwel geheel omsloten door winkelpanden. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de Stationsstraat. Aan de noordzijde grenst het projectgebied voor een deel aan het parkeerterrein van De Els. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de Julianastraat en aan tuinen van woningen aan die straat. Daar vindt ook de ontsluiting voor autoverkeer plaats.




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

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” dat op 11 september 2008 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan hoofdzakelijk de enkelbestemming “Centrumdoeleinden II”. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede van het bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” met het projectgebied blauw omlijnd.



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

- *Parapluherziening parkeren Waalwijk (vastgesteld d.d. 21 juni 2018):*
Dit plan is van toepassing op het gehele projectgebied en bevat bepalingen over parkeernormen, laden en lossen;
- *Parapluherziening kamerbewoning Waalwijk (vastgesteld d.d. 31 oktober 2019):*
Dit plan is van toepassing op het gehele projectgebied en bevat bepalingen over kamerbewoning;

Bij dit project wordt rekening gehouden met de bepalingen uit dit paraplubestemmingsplan. Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan “Centrumgebied” wordt met voorliggend projectafwijkingsbesluit op een aantal onderdelen afgeweken van dat bestemmingsplan. Het gaat om een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders die van belang zijn voor dit project. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.



HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Huidige situatie

Projectgebied

Het projectgebied heeft betrekking op drie winkelpanden op de locatie Stationsstraat 46 tot en met 50 in Waalwijk. Concreet gaat het volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen om de volgende kenmerken:

- Stationsstraat 46: Winkelfunctie, 298 m²;
- Stationsstraat 48: Winkelfunctie, 1.848 m²;
- Stationsstraat 50/50a: Winkelfunctie, 402 + 300 m²;

In totaal gaat het in de huidige situatie dan ook om 2.848 m² aan winkelruimte.



Linksboven: aanzicht bestaande situatie projectgebied vanuit het noorden (parkeertterrein De Els).

Overigen: aanzicht bestaande situatie projectgebied vanuit het oosten (Stationsstraat). (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

Gebiedsbeschrijving omgeving

Het centrum gebied heeft een stenig karakter en aaneengesloten straatwanden met individuele forse panden, hier en daar met een duidelijk historisch en statig karakter. Het gebied heeft een stedelijk karakter, waarbij de Stationsstraat en een deel van de Grotestraat in Waalwijk een stedelijk winkelgebied vormen. Functiemenging komt ook in de rest van het centrumgebied voor. De bebouwing staat in een rooilijn direct aan de weg zonder voortuinen. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft slechts kleine verspringingen. Bebouwing is georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel herhaling voorkomt. Er komen woningen, kantoren en winkels voor. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. De bebouwing is met de gevel gericht op de openbare weg, zijgevels zijn gesloten. Bijgebouwen aan de achterzijde zijn niet zichtbaar.

Verschillend eigendom is vaak afleesbaar in de gevel door gevarieerd materiaalgebruik. Verticale geleiding van de gevel door staande ramen. Er is sprake van redelijk gesloten gevels, gevelopeningen zijn ondergeschikt aan het gesloten

gevelbeeld. Gevels hebben meestal een traditionele opbouw van plint – middendeel – kroonlijst. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

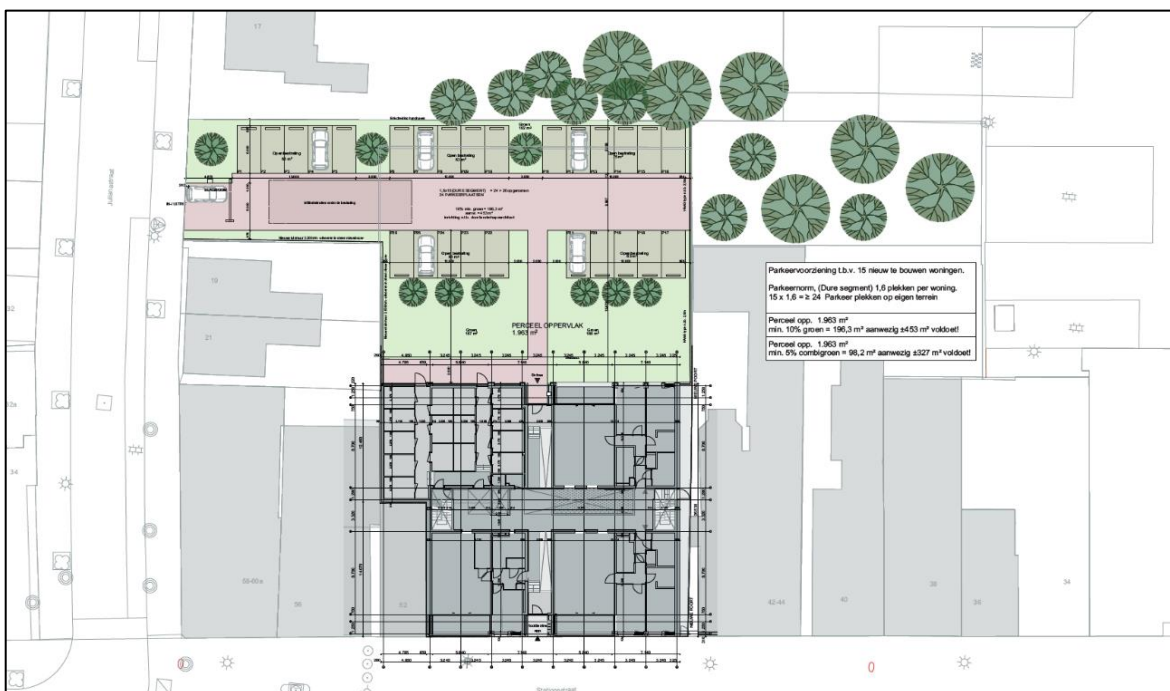
Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Het materiaal- en kleurgebruik zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van bedrijven en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

2.2. Beoogde situatie

Het plan voorziet in de sloop en vervangende nieuwbouw van de bestaande panden naar een woongebouw met een 15 appartementen. Het voorliggende plan voorziet in een gebouw dat bestaat uit vier bouwlagen en een bouwhoogte van ongeveer 13 meter. Hierbij is rekening gehouden dat de bouwmassa zich qua maat en schaal voegt naar omliggende bebouwing, in die zin dat er meerdere gebouwen met een dergelijke bouwhoogte in de Stationsstraat voorkomen en de vierde bouwlaag aan de zijde van de Stationsstraat enigszins terugligt uit de voorgevelrooilijn. Ook de diepte van het pand (ongeveer 27 meter) sluit aan bij aangrenzende panden. Inpandig wordt op de begane grond voorzien in bergingen ten behoeve van de woningen. De hoofdentree van het pand bevindt zich op de begane grond aan de Stationsstraat, terwijl de bewoners het pand veelal via de entree op de begane grond zullen betreden (hetzij via de centrale entree, hetzij via de bergingen).

Aan de achterzijde van het pand worden een ontsluiting voor autoverkeer en minimaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden half-verhard uitgevoerd ten bate van hemelwaterberging. De overige benodigde hemelwaterberging wordt bereikt met infiltratiekratten onder erfverharding op het achterterrein. In tegenstelling tot de huidige situatie waarin het plangebied nagenoeg volledig verhard is, wordt in de beoogde situatie voorzien in particulier groen met een totale oppervlakte van ongeveer 450 m². Er gaan geen relevante bomen of groenvoorzieningen verloren.

Hierna volgen enkele ontwerptekeningen en sfeerbeelden van de beoogde situatie. Voor de exacte maatvoering wordt verwezen naar de overige bij deze vergunningaanvraag behorende stukken.



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



3D-sfeerimpressie woongebouw beoogde situatie vanuit noordwestzijde (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impressie woongebouw beoogde situatie vanuit noordoosten (Stationsstraat) (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impressie woongebouw beoogde situatie vanuit zuidoosten (Stationsstraat) (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling project

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Dit project voorziet in de herontwikkeling in het centrum van Waalwijk. De herontwikkeling voorziet in het saneren van drie incourante winkelpanden tot een woongebouw met vijftien appartementen. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 0 en 0 wordt aan de hand van respectievelijk het provinciale en lokale woonbeleid gemotiveerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling project

De projectlocatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De locatie is onderdeel van het centrum van Waalwijk met al haar voorzieningen. Het project maakt gebruik van enkele bestaande bouwpercelen. De bestaande opstallen worden daarbij gesloopt en maken plaats voor een nieuwbouw pand met vijftien appartementen. Er is dan ook sprake van een inbreidings- / herstructureringslocatie.

Concreet worden met deze ontwikkeling drie incourante winkelpanden gesaneerd om plaats te maken voor 15 appartementen. Dit aantal is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen.

In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De beoogde ontwikkeling past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

In de periode 2021 tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.048 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

Het project voorziet in koopappartementen van ongeveer 100 m² tot 120 m² gebruiksvloeroppervlak en één appartement van ongeveer 85 m². Het gaat om woningen die levensloopbestendig worden uitgevoerd, waarmee het project zich voornamelijk op senioren (50+) richt. Volgens de Woonvisie van gemeente Waalwijk is de behoefte aan woningen groot binnen deze doelgroep. Daarnaast draagt het project bij aan andere doelstellingen uit de Woonvisie, zoals toegankelijke en levensloopgeschikte woningen, kwaliteitsverbetering voor de omgeving door herstructurering / inbreiding en daarmee een bijdrage aan de aantrekkelijkheid en (be)leefbaarheid van het (centrum)gebied. Voor een volledige beschouwing van het project in het licht van de Woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 0.

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

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het onder andere het nemen van een projectafwijkingbesluit.

Beoordeling project

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks van belang zijn voor dit project. Wel blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het radarverstoringengebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbines of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middel- en langetermijndoelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdopgaven:
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In paragraaf 0 wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening (hierna: lov) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze lov voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is nagenoeg beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid,

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

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit project zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. De ligging van het projectgebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)'

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit project wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de lov is bepaald dat een project dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.2 (duurzame verstedelijking) en 0 (regionale afspraken).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de lov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie waar drie incurante

winkelpanden worden gesloopt om plaats te maken voor woningen waar aantoonbaar behoefte aan bestaat. In paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is dit onderbouwd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Al deze aspecten komen terug in deze ruimtelijke onderbouwing. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende structuren in de omgeving (vooral lintbebouwing Stationsstraat en daarbij aansluitende korrelgrootte) en overige thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten in hoofdstuk 4 en 5). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit project en dat het project voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Overige rechtstreekswerkende regels of instructieregels

Overige rechtstreekswerkende- of instructieregels zijn voor dit project niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.


Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling project

Dit project voorziet in de realisatie van in totaal vijftien appartementen. De woningen worden opgericht op bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een inbreidings-/herstructureringslocatie als deze.



Uit de meest recente 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' van provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen.

In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. In de periode 2021 tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.048 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

Dit betekent dat er zowel in de gemeente als in de regio nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal vijftien woningen toe te voegen voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief kwalitatief en kwantitatief binnen de Brabantse Agenda Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Waalwijk 2025

Op 4 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Waalwijk de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het de ambitie van de gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt te zijn dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant.

Het projectgebied ligt in het centrum van Waalwijk. In de Structuurvisie is 'Centrumontwikkeling kern Waalwijk' aangewezen als een van de sleutelprojecten. Het speerpunt van beleid is hier de regionale voorzieningenfunctie van het centrum te versterken. Daarbij dienen functies te worden geclusterd, bijvoorbeeld in een horeca- en winkelconcentratiegebied. In de Structuurvisie heeft gemeente Waalwijk een actieve rol voor zichzelf weggelegd door in te zetten op het ontwikkelen van een programmatische aanpak en Binnenstadvisie voor het centrum van Waalwijk, met daarin in ieder geval de onderwerpen leegstand en de functie van het museum/Raadhuisplein/Markt als hart van de stad. Dit heeft geresulteerd in de Centrumvisie Waalwijk 2017, die in paragraaf 3.3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komt.

Voor het projectgebied zijn verder navolgende beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie van belang.

- **Ondergrond:** zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem; Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk.
- **Wonen:** speerpunten zijn het vraaggericht herstructureren van bestaande woongebieden en vraaggericht ontwikkelen van (overige) woningbouwlocaties, beiden volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. Daarbij moeten kansen worden benut, zoals inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
- **Duurzaamheid:** de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:
 - Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'
 - Energie: het stimuleren van een afname in energiegebruik is van belang.
 - Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron.
 - Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.

- Gezondheid: geschikt wonen aanbieden voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte en aanpassingen in de woningvoorraad als gevolg van scheiden wonen - zorg. Gezondheid van het begin af aan expliciet meewegen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name als het gaat om geluid, luchtkwaliteit en groen.

Beoordeling project

Dit project voorziet in een inbreidingslocatie. In de structuurvisie wordt dit genoemd als het benutten van een kans. De Structuurvisie Waalwijk 2025 biedt binnen de beleidsuitgangspunten ruimte voor inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, mits voldaan wordt aan de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is in hoofdstuk 6 van deel B van de Structuurvisie uiteengezet en gaat verder dan de wettelijke 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In de gemeentelijke duurzaamheidsladder komt duurzaamheid in het algemeen aan bod, waaronder energie, milieu, erfgoed en sociale aspecten.

Door te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw voor wat betreft de energieprestatie, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan duurzaam energieverbruik. In hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het project aanvaardbaar is gelet op het milieu. Hoofdstuk 4 bevat eenzelfde motivering voor de natuur, erfgoed en waterhuishouding. Kortheidshalve volstaat op deze plaats de conclusie dat er, gelet op deze onderdelen, sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Vanwege het belang van een gezonde leefomgeving zijn in structuurvisie waar mogelijk verbanden gelegd tussen fysieke omgeving, sociale omgeving en de effecten op gezondheid. Een aantal van deze verbanden komt in dit project terug:

- Drie incurante leegstaande panden worden gesloopt en maken plaats voor een nieuw pand dat zorgvuldig in het lint wordt ingepast. Hierbij moet aan de hedendaagse bouw- en duurzaamheidseisen worden voldaan. Dit heeft een gunstig effect op de gezondheid van de bewoners en gebruikers;
- In het kader van dit project is de milieugezondheidskwaliteit (met name luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid en geluid) onderzocht en aanvaardbaar geacht voor beoogde functies. Bovendien voorziet het project in een toename van 450 m² (particulier) groen, wat een positief effect heeft op welzijn en gezondheid;
- Het project omvat vijftien appartementen die levensloopbestendig worden uitgevoerd en daarmee geschikt zijn voor meerdere doelgroepen waaronder senioren en mindervaliden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het levensloopgeschikt maken van de woonvoorraad.

Een toets aan de Centrumvisie Waalwijk 2017 komt in paragraaf 3.3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen en volstaat op deze plaats de conclusie dat het project past binnen de kaders van die visie.

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

Deel C, uitvoeringsprogramma Structuurvisie Waalwijk

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

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

3.3.2 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk

Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020 van de gemeente Waalwijk vastgesteld. Drie hoofdthema's vormen het hart van de Woonvisie 2020, te weten 'Betaalbaarheid', 'Wonen en zorg' en 'Leefbaarheid en duurzaamheid'. Daarnaast worden in de woonvisie een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt uitgelicht: starters, stop the brain drainers, urgenten en spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagengebouwen.

De doelstellingen per thema zijn als volgt:

- Betaalbaarheid:
 - Voldoende woningen bouwen, zodat het woningtekort terugloopt
 - Stimuleren van doorstroming op de woningmarkt
 - Betalingsproblemen tegengaan
- Wonen en zorg:
 - Streven naar voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben
 - (Her)ontwikkeling van een locatie moet gedaan worden met een bredere kijk op de omgeving
- Leefbaarheid en duurzaamheid
 - Aandacht geven aan buurten waar de leefbaarheid onder druk staat
 - Zorgen voor diversiteit in woonmilieus binnen de gemeente
 - Zorgen voor een klimaatbestendige woningmarkt

Beoordeling project

Binnen het projectgebied zijn op dit moment drie winkelpanden aanwezig. Het project voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw met daarin veertien appartementen van ongeveer 100 tot 120 m² gebruiksoppervlak en één appartement van ongeveer 85 m². Het gaat om appartementen die levensloopbestendig worden uitgevoerd en daardoor geschikt zijn voor meerdere doelgroepen doorheen de hele levensloop, waaronder ook ouderen en mindervaliden. Zoals in paragraaf 0 al is aangegeven bestaat er in lokaal en regionaal verband voldoende behoefte aan vijftien woningen (of toevoeging van per saldo vier woningen) die met dit plan mogelijk worden gemaakt.

In de Woonvisie is ten aanzien van het thema 'Betaalbaarheid' de ambitie benoemd om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en voldoende woningen te bouwen zodat het woningtekort terugloopt. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven dat plannen onder andere worden getoetst aan de actuele behoefte en behoefte op de lange termijn en dat de voorkeur uitgaat naar levensloopgeschikte woningen en het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed. Met de grootte van de appartementen richt het plan zich op kopers in het dure segment. Gezien de locatie en het feit dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren (vanaf 50+). Dit draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt en het vergroten van het aanbod. Bovendien is er sprake van herstructurering van incourant winkelaanbod. Daarmee sluit het project op meerdere fronten aan bij enkele hoofdlijnen van de invulling van de woonvisie voor het thema 'Betaalbaarheid'.

In de Woonvisie is onder het thema 'Wonen en zorg' benoemd dat er een grote vraag naar gelijkvloers wonen is en het wordt dan ook aangemoedigd om woningen levensloopgeschikte te bouwen. De appartementen voldoen aan deze wens en zijn vanwege de ligging in het centrum van Waalwijk met name interessant voor senioren. Daarnaast is benoemd dat woningbouwplannen een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich moeten meebrengen. Dit plan levert een duidelijk kwaliteitsverbetering voor de omgeving op, doordat drie incourante leegstaande winkelpanden worden gesloopt en plaatsmaken voor een nieuw woongebouw dat zorgvuldig in het lint Stationsstraat wordt ingepast.

Ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en duurzaamheid' kan eveneens worden opgemerkt dat dit plan betrekking heeft op een inbreidingslocatie in het centrum van Waalwijk. Het nieuwe pand is zorgvuldig vormgegeven en past zodoende goed in het straatbeeld.

Er is gekozen voor een plan dat voor wat betreft de woningtypen, doelgroep en prijsklasse past bij deze specifieke locatie, maar ook bijdraagt aan de diversiteit in woonmilieus in dit deel van de Waalwijk. Bij de uitwerking van het daadwerkelijke plan wordt invulling gegeven aan de in het beleid vastgelegde klimaatambities, zoals waterberging en gasloos bouwen. Daarmee wordt aan bijdrage geleverd aan een klimaatbestendige woningmarkt.

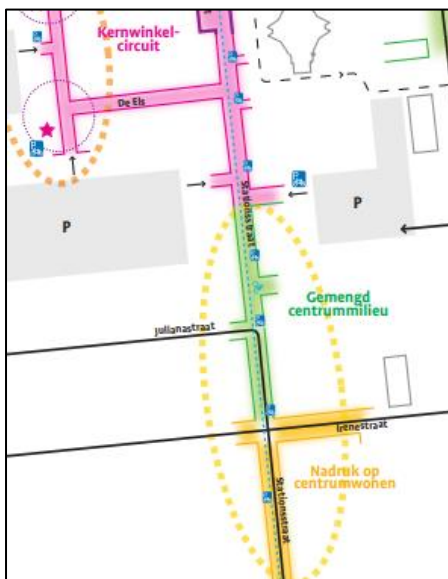
Gelet op het voorgaande past dit project binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Centrumvisie Waalwijk 2017

De Centrumvisie Waalwijk 2017 is vastgesteld om het centrum op korte en lange termijn structureel te verbeteren. De Centrumvisie bestaat uit drie onderdelen:

- *Functie, positie en haalbaar programma*: hierin wordt de ambitie geformuleerd voor de toekomstige functie en positie van het centrum en zal een inschatting worden gemaakt van het toekomstig haalbare programma aan detailhandel en functies zoals cultuur, horeca, bedrijvigheid en wonen;
- *Ruimtelijk-functionele structuur*: hierin wordt het toekomstig haalbare programma vertaald naar een toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur voor het centrum. Belangrijk onderdeel daarin is de afbakening van het kernwinkelgebied;
- *Uitvoeringsagenda*: Het haalbare programma en de gewenste hoofdstructuur vormen de basis voor het opstellen van een uitvoeringsagenda. Op basis daarvan wordt per deelgebied een toekomstig functieprofiel bepaald.

Gemeente Waalwijk zet in op een compact kernwinkelcircuit bestaande uit het rondje De Els-Grotestraat-Markt en het noordelijke deel van de Stationsstraat tot aan de Julianastraat. Gemengde Centrummilieus functioneren als uitloper van het kernwinkelgebied. Hier wordt ingezet op een divers functieprofiel bestaande uit zowel winkels als diensten, ambachten, bedrijven, horeca en woningen. In deze uitloopgebied wordt onderscheid gemaakt tussen een deel waarin de nadruk ligt op publieksgerichte functies en een deel waar de nadruk ligt op centrumstedelijk wonen. De publieksgerichte functies zijn meer wenselijk dicht tegen het kernwinkelgebied aan, terwijl de woonfuncties meer wenselijk zijn in de randzones van het centrum nabij de reguliere woonwijken.



Uitsnede Centrumvisie Waalwijk 2020: Ruimtelijk-functionele visie Waalwijk-Centrum.

Beoordeling project

In de Centrumvisie Waalwijk 2017 en het addendum op de Centrumvisie uit 2020 is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'gemengd centrummilieu'. Een functiewijziging van winkels naar wonen is in dit deel van het centrum planologisch voorstelbaar. Door hier winkels aan de markt te onttrekken wordt het kernwinkelgebied compacter gemaakt. De woningen die gerealiseerd worden zijn nultreden en spelen daarmee in op zowel een korte- als lange termijnbehoefte.

Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling in de Centrumvisie Waalwijk 2017 en het addendum op de Centrumvisie uit 2020.

3.3.4 Groenbeleidsvisie Groen Leeft!

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' is op 14 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de groenbeleidsvisie wordt ingegaan op de thema's biodiversiteit, toekomstbestendigheid, beleving en participatie. Het beleidsstuk bevat een langetermijnvisie voor het groen. Het vormt de basis voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk.

In het beleid is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken, dorpen en bedrijventerreinen de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. En daarbovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. Bij bestaande woongebieden en bedrijventerreinen dient bij reconstructies of herontwikkeling 10% méér openbaar groen dan dat er voor de ontwikkeling aanwezig was te worden aangelegd. Ook particulier groen wordt hierbij gestimuleerd. Naast de hoeveelheid aan groen, wordt er ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het openbare groen.

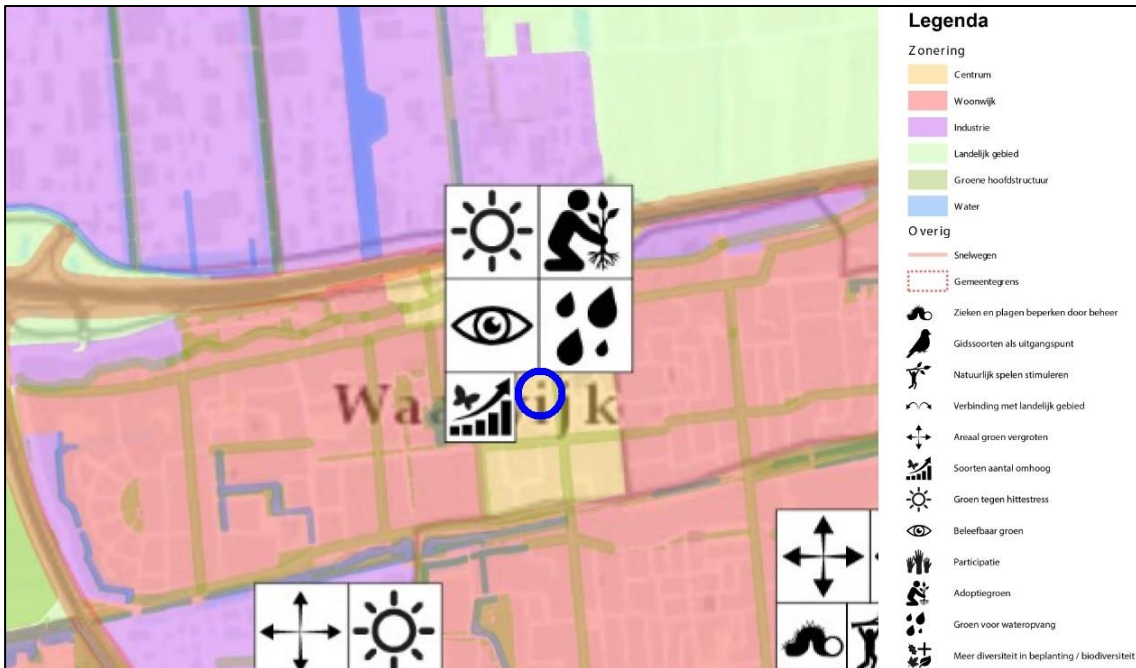
De groennorm vormt een vertrekpunt voor het ontwerpen van de openbare ruimte. Met als doel te zorgen voor een gezonde, klimaat- en toekomstbestendige leefomgeving. De groennorm is niet van toepassing op gebieden die tot het centrum van Waalwijk behoren. Voor wat betreft nieuwbouw in het centrum is in de Groenbeleidsvisie het volgende opgenomen:

"Voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum is groen van wezenlijk belang. In het centrum liggen veel ruimteclaims, waaronder parkeren, maar ook groen. Door groen vroegtijdig mee te laten wegen en de voordelen van groen in een vroeg stadium inzichtelijk te maken (tegengaan hittestress, verkoeling, wateropvang, aantrekkelijk en participatie), kan de oppervlakte groen in het centrum toenemen. De norm is dat de oppervlakte groen bij nieuwbouw toeneemt of in ieder geval niet mag afnemen."

Beoordeling project

Het projectgebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Centrum' aan. De ambities voor de omgeving van het projectgebied zijn vooral gericht op het voorkomen van hittestress en wateroverlast door de aanleg van groen. Bovendien wil gemeente Waalwijk dit groen beleefbaar maken en is er ruimte voor bewoners om dit groen te 'adopter' en naar eigen wens aan te leggen of in te richten. Tot slot hoopt gemeente Waalwijk met de aanleg van groen het aantal soorten te vergroten en daarmee een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

Binnen het projectgebied wordt een bestaand bouwperceel geherstructureerd. Het projectgebied is kadastraal 1.965 m² groot en omvat volledig particulier terrein dat grotendeels volledig verhard is. In de beoogde situatie voorziet het project in particulier groen aan de achterzijde van de hoofdmassa. Het gaat om groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van ongeveer 450 m². Dit betreft ongeveer 23 % van de totale oppervlakte. Daarmee voldoet het project aan de norm voor nieuwbouw in het centrum dat de oppervlakte groen moet toenemen of in ieder geval niet mag afnemen. Bovendien komt de toename van particulier groen procentueel overeen met de ambities voor nieuwe woonwijken (>15%). Het project komt daarmee tegemoet aan de ambities uit de Groenbeleidsvisie.



Uitsnede ambitiekaart Groenbeleidsvisie gemeente Waalwijk. Het projectgebied is blauw omcirkeld.

3.3.5 Bomenbeleid Bomen laten Waalwijk leven!

Het doel van het bomenbeleidsplan ‘Bomen laten Waalwijk leven!’ is het zorgen voor een toekomstbestendig bomenbestand. Dit betekent aan de ene kant dat de bomen gezond oud kunnen worden waardoor ze jarenlang bijdragen aan een kwalitatieve woon- en werkomgeving, biodiversiteit en klimaatdoelstellingen. Aan de andere kant houdt dit in dat ervoor bomen die gekapt worden, nieuwe bomen worden geplant. Te kappen bomen worden vervangen door één of meerdere nieuwe bomen. Hoeveel nieuwe bomen dat zijn, hangt af van de waarden van de boom die wordt gekapt, zoals de hoeveelheid CO₂ die een boom jaarlijks uit de lucht haalt. De waarden worden berekend volgens een speciaal voor bomen ontwikkeld rekenmodel.

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


Beoordeling project

Volgens de kaart met waardevolle bomen staan er binnen het projectgebied geen waardevolle bomen en ligt het projectgebied ook niet binnen een waardevol gebied. In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg verhard. Er komen dan ook geen waardevolle of beschermenswaardige bomen voor.

3.1.4 Welstandsnota 2016

Volgens artikel 2.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een vergunningaanvraag (niet zijnde een wegtunnel) getoetst aan:

- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan;
- redelijke eisen van welstand.



Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat, ondanks het feit dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast deze toets aan een goede ruimtelijke ordening wordt de vergunningaanvraag afzonderlijk aan de bouwtechnische eisen getoetst (Bouwbesluit) en aan redelijke eisen van welstand (welstandnota). De Bouwverordening is vervallen.

Volgens de Interactieve welstandskaat van gemeente Waalwijk zijn er in dit geval redelijke eisen van welstand aan de orde. Concreet is er sprake van het welstandstype 'Centrum'. Zodoende wordt de vergunningaanvraag getoetst aan de bij dit welstandstype behorende welstandscriteria.

Voor de toets aan de Welstandsnota en het Bouwbesluit wordt korthedshalve verwezen naar de overige stukken die bij de vergunning (waartoe ook deze ruimtelijke onderbouwing behoort) horen.

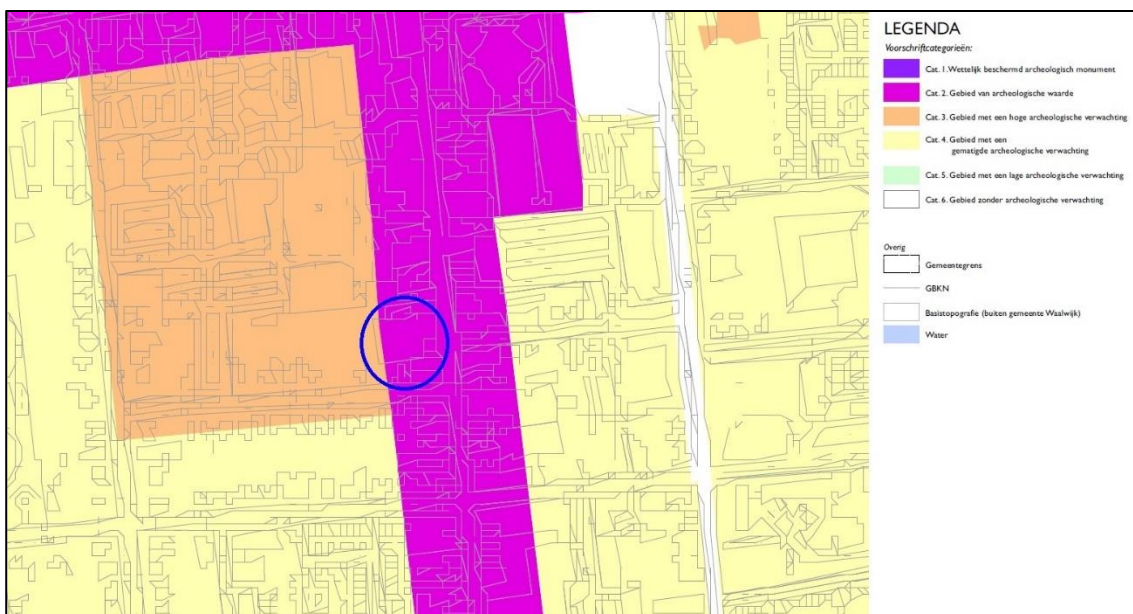
HOOFDSTUK 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Daarom heeft Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie voor gemeente Waalwijk een archeologische beleidskaart opgesteld. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk deze archeologische beleidskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart is vervolgens vertaald in bestemmingsplannen, waarbij aan de hand van dubbelbestemmingen en bijbehorende bepalingen regels worden gesteld aan activiteiten die de bodem kunnen verstoren.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Waalwijk (projectgebied blauw omcirkeld)

Beoordeling project

Hierboven is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het projectgebied deels is gelegen binnen een 'Gebied van archeologische waarde' (categorie 2) en deels binnen een 'Gebied met een hoge archeologische verwachting' (categorie 3). Aangezien het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied" ouder is dan de archeologische beleidskaart, is het archeologiebeleid nog niet als zodanig in dat bestemmingsplan vertaald.

Conform het archeologiebeleid mogen bodemverstorende activiteiten (bijvoorbeeld nieuwbouw of aanleg retentievoorzieningen) alleen plaatsvinden als vooraf onderzoek heeft plaatsgevonden naar de archeologische waarden in het gebied. Voor categorie 2-gebieden geldt dit alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Binnen een categorie 3-gebied geldt dit alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

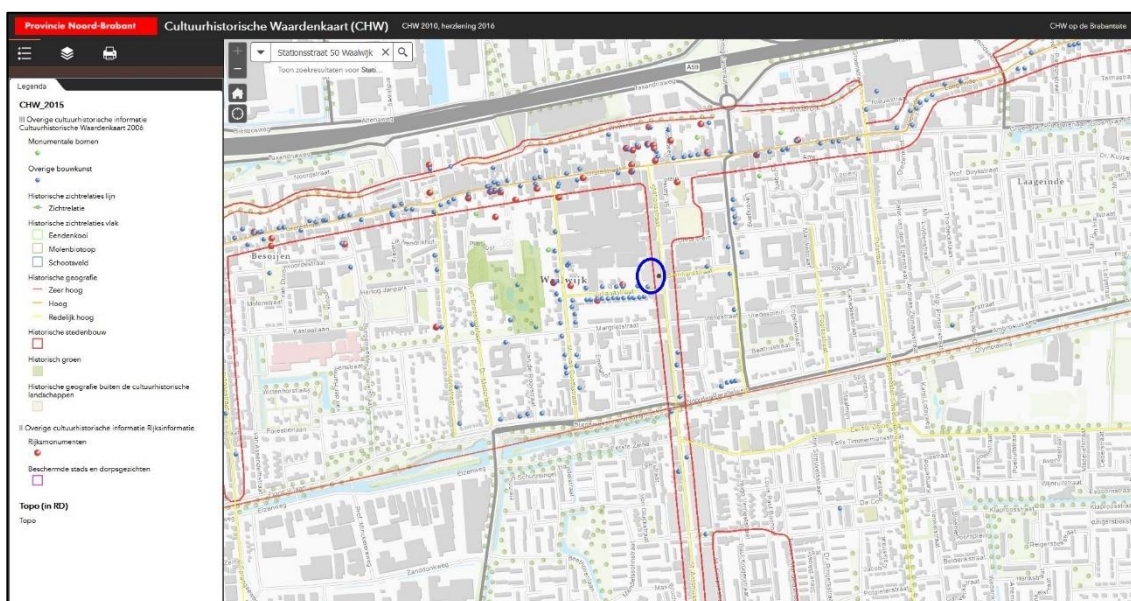
In de huidige situatie is het projectgebied voor een groot deel bebouwd. Binnen het gebied dat is aanwezen als categorie 3 zijn geen bouw- of aanlegwerkzaamheden groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld voorzien. De nieuwe hoofdmassa wordt opgericht binnen het categorie 2-gebied en bedraagt meer dan 100 m². De bebouwing zal echter op dezelfde plaats worden opgericht als waar de huidige bebouwing staat. Vanwege de huidige bebouwing mag worden aangenomen dat de bodem hier reeds verstoord is. Vanwege het huidige actieve gebruik van het pand is verkennend of karterend (boor)onderzoek niet mogelijk. Daarom zullen de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden onder begeleiding van een archeologisch deskundige.

Ten slotte geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalwijk gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de daadwerkelijke realisatie van het plan op een goede manier verzekerd.


4.1.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van provincie Noord-Brabant en de Erfgoedkaart van gemeente Waalwijk is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn.

Op de CHW is te zien dat het projectgebied in de nabijheid van meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen ligt. Zo maakt de Stationsstraat deel uit van stedenbouw van redelijk hoge cultuurhistorische waarde, vanwege de lintbebouwing. Het huidige Waalwijk is ontstaan aan een opvallend langgerekte oost-west georiënteerde lintbebouwing langs de as Hoogeinde, Loefstraat, Laageinde, Hoekeinde/Nieuwstraat, Grotestraat en Westeinde inclusief het restant van de Winterdijk. Deze as vormde de verbinding tussen de drie voormalige dorpen Besoijen, Waalwijk en Baardwijk, waaruit de stad Waalwijk later ontstaan is. De relatief dicht aaneengesloten gevelwanden aan weerszijden van de straten worden met enige regelmaat onderbroken door een smalle doorgang naar de achtererven. Het huidige bebouwingsbeeld dateert van de periode 1850-1940. Na de aanleg van de langstraatspoorlijn aan het eind van de 19e eeuw ontstond er een bebouwingslint vanaf de dijk naar het zuidelijker gelegen station. Pas na 1940 begon een daadwerkelijke uitbreiding in de breedte, vooral naar het zuiden, waardoor omvangrijke delen van de landbouwgronden werden ingevuld met woonhuizen en de lintbebouwing aan de zuidzijde steeds meer werd omsloten door woonwijken.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Het projectgebied is blauw omcirkeld.



De Stationsstraat, Julianastraat en Bernhardstraat zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Uit de toelichting van de Erfgoedkaart van gemeente Waalwijk volgt dat de Stationsstraat voorheen een verbinding vormde tussen de langstraatspoorlijn en het oude bebouwingslint tegen de Winterdijk. Omstreeks 1930 was er een grote behoefte aan duurdere woonhuizen voor onder andere de fabriekseigenaren. Tussen de Stationsstraat en de Mr. van Coothstraat wordt de Julianastraat aangelegd. Dit gebied wordt vervolgens bebouwd met ruime vrijstaande villa's. Hier zijn dan ook meerdere beeldbepalende panden aanwezig die op de Cultuurhistorische waardenkaart zijn aangewezen als 'overige bouwkunst' van cultuurhistorische waarde en enkele panden zijn rijksmonument. In de Erfgoedkaart van gemeente Waalwijk zijn deze panden aangewezen als gemeentelijk monument of beeldbepalend pand.

Beoordeling project

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat historisch stedenbouwkundig van cultuurhistorische betekenis is. De bebouwing is gevarieerd waarbij dichte straatwanden worden afgewisseld met panden en percelen die zorgen voor wat meer lucht en ruimte. Het hoofdgebouw aan de Stationsstraat is zorgvuldig vormgegeven zodat deze in de bebouwingswand past. Aan de zuidzijde wordt het perceel ontsloten via de Julianastraat, te midden van meerdere beeldbepalende panden waaronder Julianastraat 17 (beeldbepalend) en Julianastraat 22-24 (gemeentelijk monument). Ten opzichte van de huidige situatie wordt de entree verfraaid en biedt deze meer ruimte en groen, wat een positieve uitstraling heeft naar de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in de omgeving.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingbesluit een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Met deze waterparagraaf wordt daarin voorzien.

Waterbeleid

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het projectgebied is in beheer en eigendom van de gemeente Waalwijk.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht. De waterparagraaf moet worden opgesteld conform het beleid Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024' (IWW). Dit is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 en omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

In hoofdlijnen wordt het beleid voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

De helft van het afwaterend oppervlak is in particulier eigendom. De opgave die gepaard gaat met klimaatadaptatie kan de gemeente niet uitvoeren zonder hulp van bewoners en bedrijven. Conform de wetgeving stelt dit IWW dat iedere perceel-eigenaar in beginsel verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater dat op zijn/haar perceel valt. Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (6 liter/m²) berging te maken over de totale verharding. Bewustwording

en goede voorlichting zorgen dat bewoners, bedrijven en gemeente samen bouwen aan een robuust watersysteem dat zowel wateroverlast als droogte het hoofd biedt.

Beoordeling project

In dit project wordt het afvalwater (DWA) gescheiden van het hemelwater (HWA) op de erfgrans aangeboden een aangesloten op de bestaande riolering in de Stationsstraat. Het hemelwater dat op het verhard oppervlak binnen het projectgebied terechtkomt wordt binnen het projectgebied opgevangen en vastgehouden.

Het projectgebied is kadastraal 1.965 m² groot. Aan de achterzijde wordt voorzien in groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van 453 m². Dit betreft ongeveer 23 % van de totale oppervlakte. Met inbegrip van bebouwing, parkeerplaatsen en erfverharding bedraagt de totale verharding binnen het projectgebied 1.512 m². Uitgaande van de waterbergingsseis van gemeente Waalwijk zijn voorzieningen nodig met een capaciteit van $(1.512 \times 0,06 =) 90,72 \text{ m}^3$. Om hieraan te voldoen zullen op het achterterrein infiltratiekratten in de bodem worden aangelegd en zullen de parkeerplaatsen (ongeveer 330 m²) worden voorzien van open bestrating. Daarbij wordt rekening gehouden met de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 1,0 m +NAP en de voorschriften uit de Verordening afvoer hemelwater Waalwijk, waaronder de bepaling dat de waterbergingsvoorziening binnen 48 uur weer leeg is. Tekeningen hiervan zijn bijgevoegd bij / maken deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied "Langstraat", dat is gelegen op ongeveer 1,7 kilometer ten westen van het projectgebied. Ook ligt op ongeveer 2 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied het Natura2000-gebied "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen". Dit zijn ook de twee dichtstbijzijnde stukjes Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Binnen een straal van 10 kilometer van het projectgebied liggen nog twee andere Natura2000-gebieden, te weten "Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem" (ca. 7,9 km ten noorden) en "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" (ca. 7,6 km ten oosten).

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals verstoring van natuurgebieden door stikstof kunnen zelfs op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge de gebruiksfase en aanlegfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor dit project vanwege het aspect stikstof.

4.3.2 Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Ecologische quickscan

Voor dit project is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het projectgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de quickscan blijkt dat in de omgeving van het projectgebied verschillende beschermde diersoorten zijn aangetoond en/of kunnen worden verwacht. Negatieve effecten op beschermde diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor op voorhand niet worden uitgesloten.

Voor het onderdeel soortbescherming daarom nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde zoogdieren (vleermuizen) en vogels (huismus). Het onderzoek naar deze soorten is uitgevoerd in daarvoor meest geschikte periode. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

Ecologisch nader onderzoek

In de ecologische quickscan is geconcludeerd dat op voorhand de aanwezigheid van enkele beschermde soorten niet uitgesloten kan worden en waarvoor nader onderzoek nodig is. Het gaat hierbij om beschermde zoogdieren (vleermuizen) en vogels (huismus). Naar deze potentieel aanwezige beschermde natuurwaarden is nader onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

In het nader onderzoek is niet-essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in het projectgebied. Daarnaast grenst het projectgebied aan een individuele zomer- en paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis. In de nabije omgeving bevinden zich verder foerageergebied van de laatvlieger en twee essentiële vliegroutes van de gewone dwergvleermuis die in verbinding staan met een nabijgelegen kraamverblijfplaats.

Ten aanzien van vogelsoorten moet bij de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedende vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Dit kan worden bewerkstelligd door de uitvoering van werkzaamheden gedurende het broedseizoen (globaal lopende van 15 maart tot 15 juli) te vermijden.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezige zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het woonhuis direct ten zuiden van het projectgebied en met het aangrenzende foerageergebied en de vliegroutes. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door alleen overdag werkzaamheden uit te voeren, geen verlichting richting de verblijfplaatsen toe te passen en de vliegroutes niet te blokkeren met steigers. Daarnaast kunnen deze vliegroutes en het foerageergebied in de permanente situatie in stand gehouden worden door een toename in lichtuitstraling te vermijden en eventueel extra (lijnvormige) groenstructuren aan te brengen. Verder is het van belang dat de aanwezige verblijfplaatsen in de nabije omgeving niet verstoord worden tijdens en na afronding van de beoogde werkzaamheden. Hierbij kan het bijdragen om de nieuwbouw natuurinclusief op te leveren. Zolang deze functies niet verstoord worden, is voor het uitvoeren van werkzaamheden geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling mogelijk zonder ontheffing van de Wet Natuurbescherming. Indien nodig zal gemeente Waalwijk aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden om het verstoren van (verblijfsplaatsen van) beschermde soorten te voorkomen of te beperken.

4.3.3 Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.4 Conclusie

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling mogelijk is zonder ontheffing van de Wet Natuurbescherming, mits de juiste maatregelen worden genomen om het verstoren van (verblijfsplaatsen van) beschermde soorten te voorkomen of te beperken.

4.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Volgens deze nota is het projectgebied gelegen in de 'centrum' van het centrum van Waalwijk. In navolgende tabellen is de parkeerbehoefte bepaald voor zowel de huidige als toekomstige situatie. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de huidige situatie is aansluiting gezocht bij de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Volgens de BAG is sprake van 2.848² aan winkelruimte.

PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Winkelruimte	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum	2.848	m ² bvo	2,8	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	79,7
Totaal						79,7

PARKEERBEHOEFTE BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Functie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Appartementen	Koop, etage, duur	15	woningen	1,6	parkeerplaatsen per woning	24,0
Totaal						24,0

Uit bovenstaande tabellen is af te lezen dat de parkeerbehoefte zal afnemen van afgerond 80 parkeerplaatsen naar 24 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt voor de parkeerbehoefte volledig een beroep gedaan op parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zoals het nabijgelegen Unnaplein en parkeerterrein De Els-Zuid. In de beoogde situatie wordt met 24 parkeerplaatsen op eigen terrein volledig in de eigen parkeerbehoefte voorzien (zie inrichtingstekening paragraaf 2.2).

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn kengetallen uit publicatie 381 van kennisplatform CROW gebruikt. Uit informatie van CBS Statline (Wijken en buurten 2021) blijkt dat Waalwijk in totaal 48.815 inwoners heeft en dat de buurt waarin het projectgebied ligt ('Centrum') aan te merken is als 'sterk stedelijk' (omgevingsadressendichtheid: 2.198 adressen per

km²). Deze gegevens zijn bepalend voor de te hanteren normen, waarbij ‘worst-case’ de maximale kengetallen zijn aangehouden. In navolgende tabellen is de verkeersgeneratie in de huidige situatie en toekomstige situatie weergegeven.

HIJDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Winkelruimte	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum 30.000-50.000 inwoners	2.848	m ² bvo	30,8	mvt/etmaal per 100 m ² bvo	877,2
Totaal						877,2

BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Appartement	Koop, appartement, duur	15	woningen	6,2	mvt/etmaal per woning	93,0
Totaal						93,0

Per saldo zal de verkeersgeneratie vanwege de beoogde ontwikkeling flink afnemen (784,2 mvt/etm). Echter bestaat de verkeersgeneratie momenteel voornamelijk uit winkelbezoekers, die op openbare parkeerplaatsen (zoals Unnaplein en De Els-Zuid) parkeren en de verkeersbewegingen dan ook vooral van en naar die parkeerplaatsen plaatsvinden. Hooguit een aantal keer per dag worden de winkels door vrachtverkeer bevoorrad. Dit gebeurt ofwel aan de voorzijde via de Stationsstraat ofwel aan de achterzijde via de Julianastraat.

In de beoogde situatie zal de afwikkeling van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer plaatsvinden via de Julianastraat. In zuidoostelijke richting wordt het verkeer verder afgevoerd via de Stationsstraat in de richting van de Burgemeester van der Klokkenlaan/Noorder Parallelweg. In westelijke richting sluit de Julianstraat aan op de Mr. van Coothstraat. Via deze straat is in noordelijke richting aansluiting op de rijksweg A59 mogelijk en in zuidwestelijke richting aansluiting op de provinciale weg N261. Alle genoemde wegen hebben voldoende capaciteit en profiel om de motorvoertuigbewegingen als gevolg van dit project te verwerken.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het projectgebied leiden. De dichtstbijzijnde (bovengrondse) hoogspanningsverbinding is de verbinding Geertruidenberg - Waalwijk - 's-Hertogenbosch, die op ruim twee kilometer ten noorden van het projectgebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het project.

4.6. Bezonnin

Voor het beoordelen van de effecten van beschaduwning als gevolg van dit project zijn de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen toegepast. Deze richtlijnen schrijven voor dat er sprake moet zijn van minimaal 2 uur zon op de vensterbank per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (lichte norm).

Voor dit project is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Om aan te tonen dat het project geen nadelige schadueffecten op de omgeving heeft, is worstcase gerekend met de zware TNO-norm. Die norm houdt in dat er in de periode van 21 maart tot en met 22 december bezonnin mogelijk moet zijn gedurende minimaal 3 uren per etmaal.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat het plan geen nadelige schadueffecten heeft voor omliggende percelen of de woningen in het plan zelf. Het plan zorgt dan ook niet voor overschrijding van de TNO-eis aangaande bezonnin van woningen in het plan zelf of in de omgeving.



HOOFDSTUK 5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet bij een project dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, onderbouwd worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen functie. Dit kan door middel van een historisch onderzoek en/of een verkennend bodemonderzoek. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling project

Stationsstraat 46 staat op dit moment geregistreerd als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het grootste deel van de verontreiniging is in het verleden al gesaneerd. Uit bestaande onderzoeken, zoals het evaluatieverslag grondsaneering Stationsstraat 46 (Oranjewoud, 3509-03248, d.d. 26 april 2000), blijkt echter dat hoogstwaarschijnlijk op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De verontreiniging moet gesaneerd worden voordat er gebouwd mag worden. Het onderzoek naar de omvang van de restverontreiniging kan het beste uitgevoerd worden als het bestaande pand gesloopt is. Om die reden wordt het bodemonderzoek doorgeschoven naar een latere fase.

Op grond van artikel 6.2 c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas inwerking als er een melding van een voornemen tot sanering is gedaan bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dit geval de provincie Noord-Brabant (gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden West Brabant).

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De woningen die met dit project mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De geprojecteerde woningen zijn echter niet gelegen in de geluidzone van wegen. Het plan is gelegen in de nabijheid van 30 km/uur wegen, echter betreft dit wegen met heel weinig verkeersintensiteiten die alleen voor en door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Het gedeelte van de Stationsstraat waar het projectgebied aan gelegen is, is bovendien niet toegankelijk voor doorgaand / gemotoriseerd verkeer en het gebouw ligt besloten tussen omliggende panden. Om die reden is de geluidbelasting verwaarloosbaar. Voor het aspect verkeerslawaaai is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweg- en industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen of in de buurt van een wettelijke geluidzone van een spoorweg of industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Beide aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het project.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor dit project.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

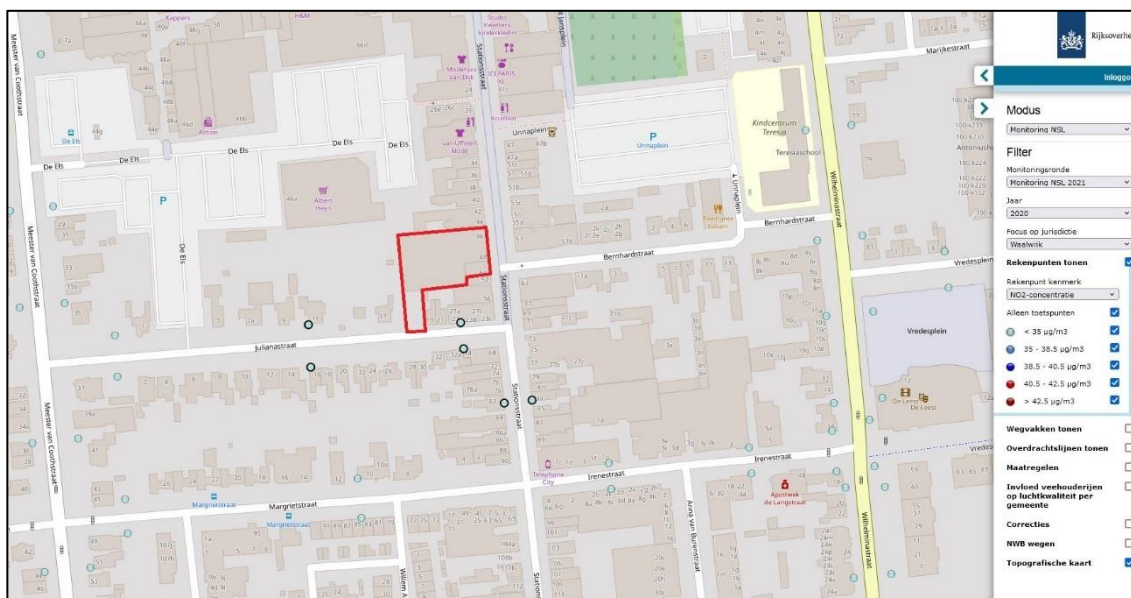
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling project

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling (saneren winkelruimte ten behoeve van de realisatie van een woningbouwproject) als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit project geen gevoelige functie in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

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



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

Rekenpunt		Stoffen ▶	NO2-concentratie in µg/m³		PM10-concentratie in µg/m³		PM10-overschrijdingsdagen		PM2,5-concentratie in µg/m³	
ID	Straat ▼	Rekenjaar ▶	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
15469415	Julianastraat		14,5	11,2	16,2	14,3	6,0	6,0	9,0	7,6
15470803	Julianastraat		14,5	11,2	16,1	14,3	6,0	6,0	9,0	7,6
15470996	Julianastraat		14,5	11,2	16,1	14,3	6,0	6,0	9,0	7,6
15471025	Julianastraat		14,6	11,2	16,4	14,5	6,0	6,0	9,3	7,9
15472799	Stationsstraat		14,9	11,4	16,5	14,6	6,0	6,0	9,3	7,9
15473863	Stationsstraat		14,9	11,5	16,5	14,6	6,0	6,0	9,3	7,9

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is. Een richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van een inrichting (het terrein of perceel van een functie met een richtafstand) tot aan de gevel van een gevoelig of kwetsbaar object.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct

naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

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

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

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

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

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

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

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

Bij de beoordeling binnen welk omgevingstype gebied de voorziene woningen zijn gelegen, dient volgens vaste jurisprudentie te worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse. Tevens wordt gekeken naar de planologische situatie

5.4.1 Gebiedstypering

Feitelijke situatie

Het projectgebied ligt in het centrum van Waalwijk. In de directe omgeving van het projectgebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn namelijk allerlei andere functies gelegen, zoals winkels, horecagelegenheden en commerciële dienstverlening gelegen. Gelet op deze huidige feitelijke situatie is de conclusie dan ook dat het projectgebied is gelegen in een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-publicatie.

Planologische situatie

Rondom het projectgebied gelden de bestemmingsplannen "Centrumgebied Waalwijk" en "Herziening centrumgebied Waalwijk".

Ingevolge het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" hebben de direct aangrenzende en tegenover gelegen gronden de bestemming "Centrumdoeleneinden II" en "Gemengde doeleinden I". Het bestemmingsplan staat hier de volgende functies toe:

- Ingevolge artikel 9 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden II" onder meer bestemd voor detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen, kantoren en wonen.
- Ingevolge artikel 10 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden I" onder meer bestemd voor detailhandel, bestaande horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen, kantoren en/of praktijkruimten en wonen.

Ten noordoosten van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Herziening Centrumgebied Waalwijk”. Het projectgebied grenst hier aan gronden met de bestemming “Centrum-1”. Het bestemmingsplan staat hier de volgende functies toe:

- Ingevolge artikel 3.1 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

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

Conclusie gebiedstypering

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

5.4.2 Beoordeling project

Dit project voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebouw met vijftien appartementen. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die milieuhinder voor de omgeving veroorzaken en waardoor zodoende een richtafstand voor milieuzonering moet worden aangehouden. In de omgeving van het projectgebied komen dergelijke functies wel voor. Het gaat echter om functies (detailhandel, dienstverlening en horeca) van milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter, die in gemengd gebied bovendien mogen worden teruggebracht naar 0 meter. Daardoor vormen deze functies geen belemmering voor het voorgenomen project en andersom.

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

5.5. Externe veiligheid

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling project

Voor dit project zijn de volgende risicobronnen van belang:

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

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Op die bronnen wordt hierna verder op ingegaan.

Transportroutes

Ongeveer 460 meter ten noorden van het projectgebied ligt Rijksweg A59. Over deze snelweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A59 is wegvak B17 (A59: afrit 39 (Waalwijk) – afrit 42 (Heusden)) van belang voor dit plan. Dit wegvak heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) en geen plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het projectgebied zich niet binnen 200 meter van de A59 bevindt, is een kwantitatieve beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel bevindt het projectgebied zich binnen het invloedsgebied van zowel toxische stoffen (stofgroepen LT1 en LT2) als brandbare stoffen (stof-groepen GF2 en GF3). Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Buisleidingen

Op ongeveer 150 meter ten oosten van het projectgebied ligt een aardgasleiding (Z-517-08) van N.V. Nederlandse Gasunie. Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De aardgasleiding heeft geen vastgestelde risicocontour (PR 10^{-6} per jaar). Gelet op de afstand ligt het projectgebied net buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Inrichtingen

Regionaal Overslag Centrum Waalwijk B.V., Emmikhovensestraat 8

Bij deze inrichting vinden laad-, los- en overslagactiviteiten (niet t.b.v. zeeschepen) plaats. Daarbij vindt ook overslag van (tank)containers met gevaarlijke stoffen plaats. Het maatgevende scenario is een ongeval met gevaarlijke stof LT3 (toxische vloeistoffen). Het bedrijf valt onder de regelgeving Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) reikt niet tot over het projectgebied. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.304 meter bedraagt. Het projectgebied ligt op ongeveer 840 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Aangezien deze risicobron echter op meer dan 750 meter van het projectgebied gelegen is, is een kwantitatieve beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Stahl Holdings B.V., Sluisweg 10

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën geproduceerd. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) reikt niet tot over het projectgebied. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.796 meter bedraagt. Het projectgebied ligt op ongeveer 850 meter van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Aangezien deze risicobron echter op meer dan 750 meter van het projectgebied gelegen is, is een kwantitatieve beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

DSM NeoResins B.V., Sluisweg 12

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. Het bedrijf valt onder de regelgeving Brzo. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) reikt niet tot over het projectgebied. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 3.526 meter bedraagt. Het projectgebied ligt op ongeveer 1.000 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Aangezien deze risicobron echter op meer dan 750 meter van het projectgebied gelegen is, is een kwantitatieve beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.


Advies Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de ruimtelijke procedure van deze omgevingsvergunning is deze ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). In haar advies van 3 maart 2023 heeft OMWB laten weten dat kan worden verwezen naar het actuele standaardadvies van de Veiligheidsregio d.d. 23 januari 2023. Deze is dan ook als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.6. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de ruimtelijke onderbouwing bij het projectafwijakingsbesluit gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de ruimtelijke onderbouwing terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een project:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;

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

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling project

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

In dit geval gaat het om vijftien woningen op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied). Gelet op de aard en omvang van het project is deze niet aan te merken als zijnde 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. Bovendien is het projectgebied niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat het plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van dergelijke gevoelige gebieden en het milieu. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht en er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling project

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Waalwijk zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het project is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan voor dit project worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.2 Planschade

Het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien een vergunning niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het project.

Beoordeling project

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Waalwijk met de initiatiefnemer een overeenkomst zal aangaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekgesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van dit project.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het projectafwijkingsbesluit overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit project is deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd door middel van een inloopavond op 15 juni 2022 waar met behulp van een presentatie het plan aan de aanwezigen werd gepresenteerd. Vijf huishoudens hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het plan is positief ontvangen, met name vanwege de kwaliteitsimpuls die het plan zal geven. Daarnaast heeft een afzonderlijk plaatsgevonden met één van de omwonenden. Naar aanleiding van dat gesprek is een bezoningsstudie (paragraaf 4.6 en bijlage) aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

6.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het projectafwijkingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbesluit digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis.



BIJLAGEN

- Bijlage 1.** Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 2.** Ecologisch nader onderzoek, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 3.** Schaduwstudie zware norm TNO, OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling;
- Bijlage 4.** Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden-en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
- Bijlage 5.** Standaard advies 2023, OMWB;
- Bijlage 6.** Stikstofdepositieberekening, Tritium Advies.