
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Grotestraat 162-164, Waalwijk

14 april 2023

RHO ADVISEURS
—



Ruimtelijke onderbouwing 'Grotestraat 162-164, Waalwijk'

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

Gemeente Waalwijk

14 april 2023

NL.IMRO.0867.pbWWgrotestraat162-VO01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Projectbeschrijving	11
2.1.	Huidige situatie	11
2.2.	Beoogde situatie.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.3.	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	31
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.	Water.....	33
4.3.	Flora en fauna.....	35
4.4.	Verkeer en parkeren	37
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	38
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	39
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.	Geluid	41
5.3.	Luchtkwaliteit.....	42
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	44
5.5.	Externe veiligheid	50
5.6.	Milieueffectrapportage	52

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	55
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	55
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
Bijlagen	59

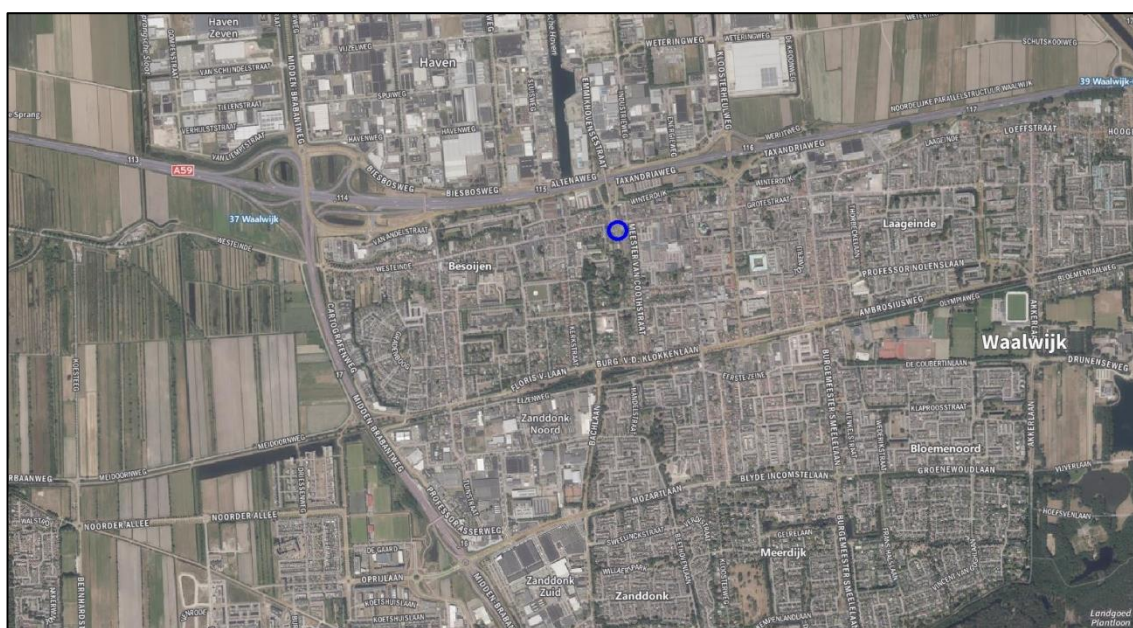
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Grotestraat 162-164 in Waalwijk staat een leegstand winkelpand. De eigenaar ervan is voornemens het pand te slopen en een woongebouw te realiseren met zes appartementen. Aan de achterzijde van het pand zal worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Gemengd gebied” biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de realisatie van zes 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.

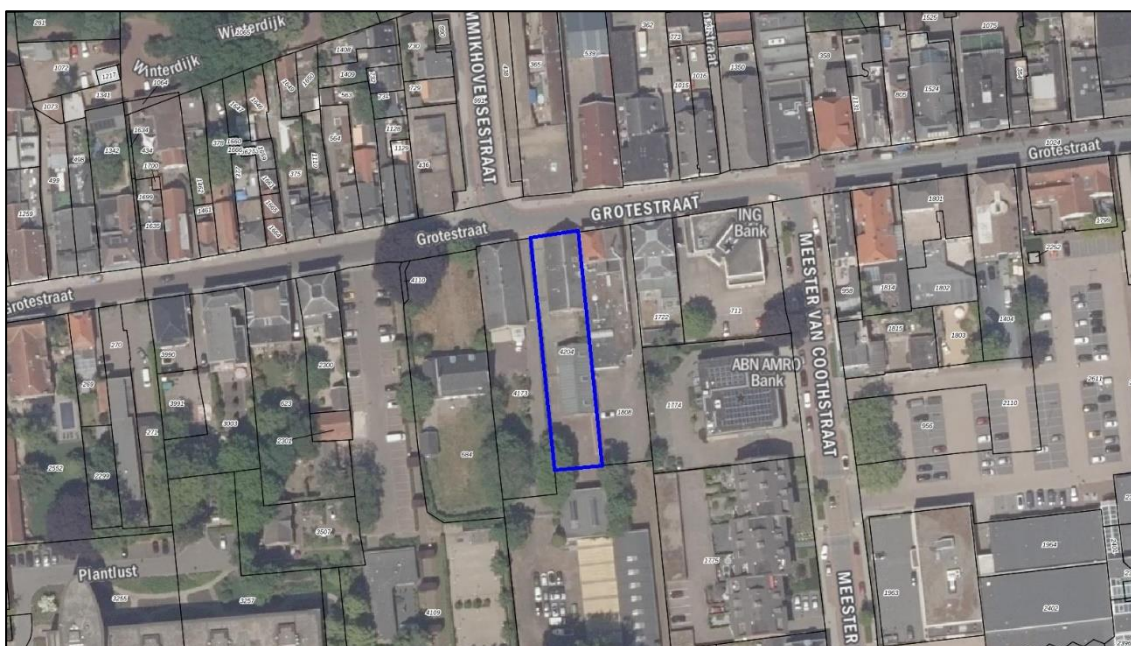


Luchtfoto met het projectgebied blauw omcirkeld. (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

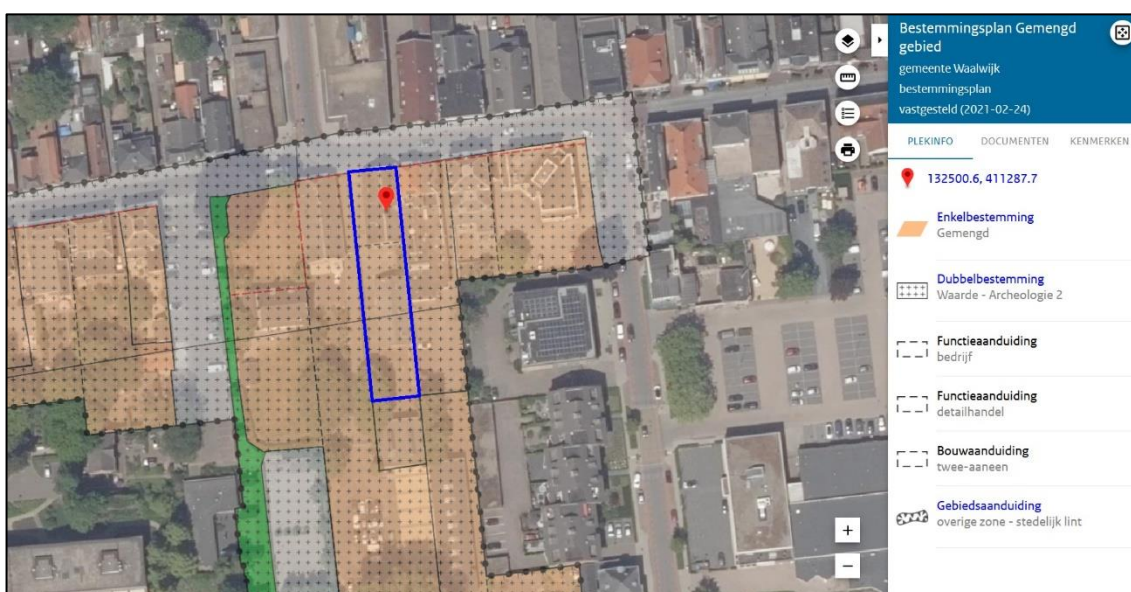
1.2. Ligging en plangrenzen

In het bijzonder heeft dit bouwplan betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalwijk, sectie D, nummer 4204. Het perceel is 1.006,4 m² groot.

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Waalwijk, in een gebied met functiemenging. Zo grenst het perceel aan de westzijde aan een autobedrijf en aan de oostzijde aan een Chinees-Oosters restaurant. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan de Grotestraat, met aan de overzijde een meubelzaak. Verderop in de straat komen wonen en diverse andere functies voor. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied eveneens aan het terrein van het autobedrijf, maar voor dit deel wordt momenteel een bestemmingsplanprocedure doorlopen om hier een woongebied van te maken.



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



Uitsnede van het bestemmingsplan "Gemengd gebied" met het projectgebied blauw omlijnd

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Gemengd gebied” (vastgesteld d.d. 07 juni 2018, onherroepelijk d.d. 24 februari 2021). Nadien is dat bestemmingsplan correctief herzien met het bestemmingsplan “Gemengd gebied, herziening 1” (vastgesteld 17 december 2021).

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan de bestemming “Gemengd” met de functieaanduiding ‘Bedrijf’ (gehele perceel) en ‘Detailhandel’ (alleen ongeveer de eerste 25 meter van het perceel vanaf de Grotestraat). Het bestemmingsplan staat één (bedrijfs)woning per perceel toe, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid. Een dergelijke aanduiding is voor dit perceel niet opgenomen. Zodoende is maximaal één woning toegestaan. Samen met het naastgelegen perceel Grotestraat 166 heeft het projectgebied de bouwaanduiding ‘tweeaaneen’. In de regels is ter plaatse van deze bouwaanduiding bepaald dat tweeaaneengebouwde en/of vrijstaande hoofdmassa’s zijn toegestaan. Gestapelde hoofdmassa’s zijn echter alleen ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ toegestaan en die aanduiding ontbreekt op deze locatie. Ook de bouwregels (maatvoering) zijn verder niet toereikend voor de realisatie van dit project. Het huidige bestemmingsplan biedt dan ook geen rechtstreekse bouw mogelijkheden voor het nieuwe woongebouw.

Verder is het paraplubestemmingsplan “Parapluperziening parkeren Waalwijk” (vastgesteld d.d. 21 juni 2018) voor deze locatie van belang. Dit plan is van toepassing op het gehele projectgebied en bevat bepalingen over parkeernormen, laden en lossen.

Bij dit project wordt rekening gehouden met de bepalingen uit dit paraplubestemmingsplan. Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan “Gemengd gebied” en de vastgestelde partiële herziening van dat plan wordt met voorliggende 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

Het projectgebied heeft betrekking op de kavel Grotestraat 162-164 in Waalwijk. Op dit perceel staat een winkelpand met woonhuis. Het betreft een pand van één bouwlaag met zadeldak, waarvan de nok haaks op de weg staat. Het projectgebied is 1.006,4 m² groot en omvat volledig particulier terrein dat in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard is.



Uitsnede Google Street View (december 2020) met zicht op het projectgebied vanuit het noordwesten (kruising Grotestraat - Emmikhovensestraat) (Bron: <https://www.google.com/maps>)

Het perceel ligt binnen een stedelijk lint. Ter hoogte van het plangebied heeft het lint een stenig karakter, doordat de gevels direct aan straat staan en voortuinen niet voorkomen. Het lint heeft onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen en er is sprake van enige functiemenging. Kenmerkend is de nokrichting die op meerdere plekken evenwijdig aan de verkaveling is en daarmee onder een hoek met de straat staat. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend 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, geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen.

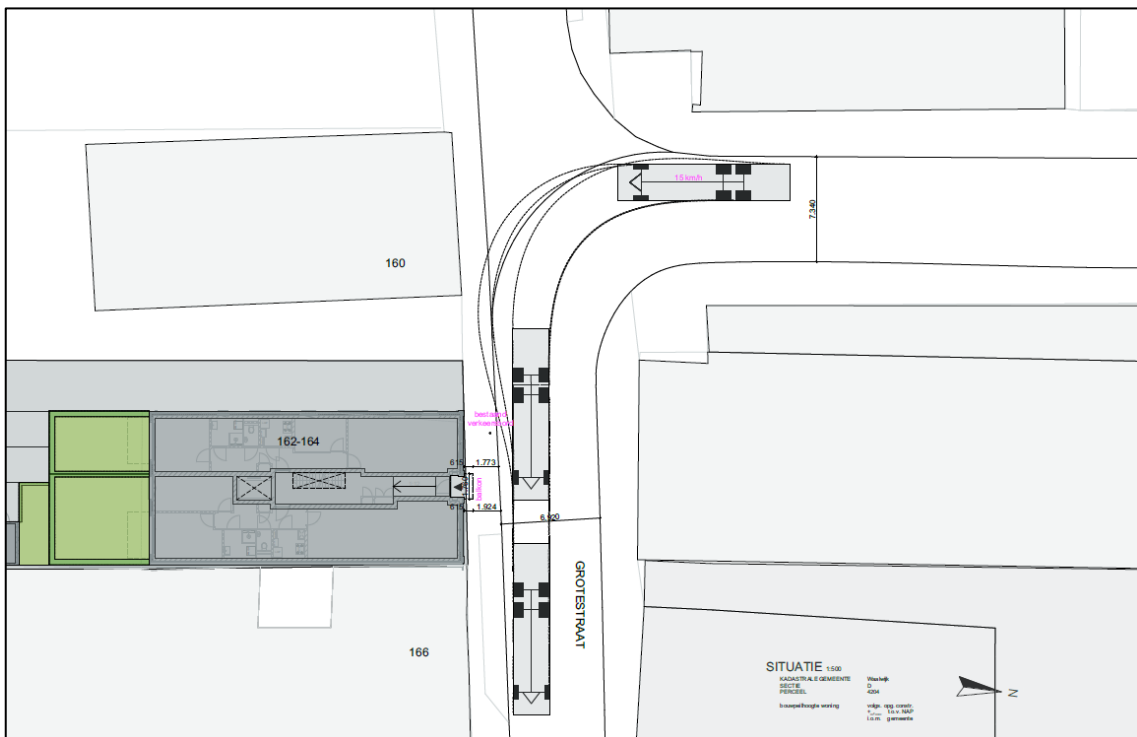
2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het bestaande pand gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een derde bouwlaag in de kap (afgeknot schilddak). Qua bouwmassa past het gebouw in de bestaande stedenbouwkundige korrelgrootte.

totale oppervlakte van 153 m². Ook worden hier zes bergingen gerealiseerd en de tuinen van de appartementen op de begane grond. Er worden geen bomen of andere houtopstanden gekapt. Hierna volgen enkele ontwerptekeningen en sfeerbeelden van de beoogde situatie.



Aanzicht ontwerp woongebouw beoogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Analyse rijcurve in relatie tot bouwplan (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impresie beogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impresie beogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



3D-impresie beoogde situatie (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

Op voorgaande afbeeldingen is een heg ingetekend tussen het projectgebied en het buurperceel (op bovenstaande afbeelding links) weergegeven. Afgesproken is dat ten tijde van de bouwrealisatie initiatiefnemer en de direct aanwonende met elkaar in gesprek gaan om afspraken te maken over de hoogte en lengte van de heg en de soort beplanting.

Daarnaast gaat initiatiefnemer in samenspraak met de aannemer en een ecooloog een plan uitwerken om tijdens de uitvoering passende maatregelen toe te passen in gebouw en in het terrein van het plan. Op die manier wil initiatiefnemer een bijdrage leveren aan natuurinclusieve verstedelijking. Het gevelgroen en de groene erfafscheiding met het buurperceel zijn op dit moment al in het plan is verwerkt, zoals op bovenstaande afbeeldingen is te zien.

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 aan de rand van het centrum van Waalwijk. De herontwikkeling voorziet in het saneren van een incurant winkelpand tot een woongebouw met zes nultredenappartementen. 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 3.2.3 en 3.3.2 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 Besluit ruimtelijke ordening (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 beoogde ontwikkeling voorziet in het saneren van een incurant winkelpand ten behoeve van een woongebouw met zes nultredenappartementen. In de huidige situatie zijn volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) twee woningen aanwezig naast de winkelruimte. Het planvoornemen voorziet dan ook per saldo in een toename van vier woningen. Zowel voor wat betreft de totale omvang als de toevoeging van het aantal wooneenheden valt de ontwikkeling beneden de drempelwaarde van twaalf woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat bovendien per definitie sprake is van een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen stedelijk gebied en maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Er wordt een incurant winkelpand aan de markt onttrokken om plaats te maken voor woningen waar aantoonbaar behoefte aan bestaat. Voor de motivering van deze behoefte wordt verwezen naar paragrafen 3.2.3 en 3.3.2.

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 radarverstoringsgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

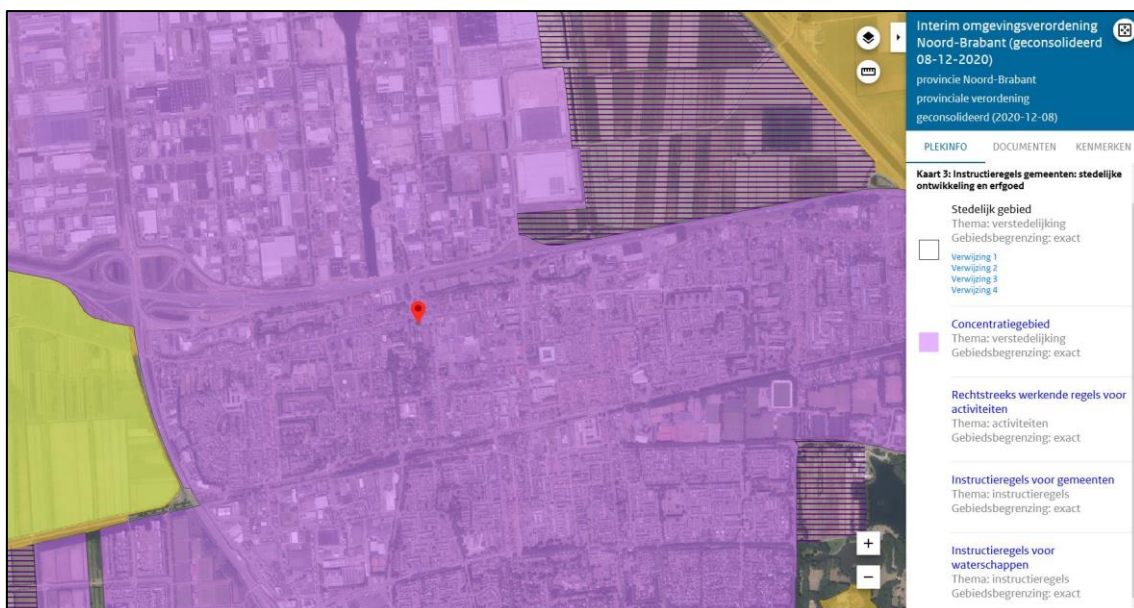
- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdpogaven:
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening (hierna: lov). 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 in de zin van de lov mogelijk gemaakt (NB.: dit is niet hetzelfde als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro, op basis waarvan een 'ladderplicht geldt'). 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 3.2.3 (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 een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie waar een incourant winkelpand wordt gesloopt om plaats te maken voor woningen waar aantoonbaar behoefte aan bestaat. In paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat vanwege de beperkte omvang geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig is.

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 Grotestraat 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 zes appartementen. Aangezien in de huidige situatie volgens de BAG twee woningen aanwezig zijn binnen het projectgebied, is per saldo sprake van een toevoeging van vier woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ‘ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen’, waaronder een inbreidings-/herstructureringslocatie als deze.

Uit de meest recente ‘Bevolkings- en woningbehoefteprognose’ van provincie Noord-Brabant blijkt dat 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 vier 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 met een veelheid aan functies direct naast elkaar. Op de 'Totaalkaart visie 2025' is de omgeving van het plangebied aangeduid als 'Kleinstedelijk wonen' en de Grotestraat als 'Dynamisch wonen in bebouwingslint'. Daarnaast is het de omgeving (vooral ten oosten van het projectgebied) aangewezen als 'versterken centrumgebied'. In algemene zin betekent dit laatste dat wordt ingezet in het versterken van het centrumgebied door het concentreren van centrumfuncties, waaronder detailhandel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Centrumvisie Waalwijk 2017, dat in paragraaf 3.3.3 aan de orde komt.

De bestaande woongebieden zijn verdeeld in gebieden met thematisering 'kleinstedelijk wonen' en 'dorps wonen'. Het woonthema gemengd is van toepassing op de oude bebouwingslinten. Het stukje lint ter hoogte van het centrum Waalwijk is apart aangegeven als dynamisch gebied. Dit laatste thema is voor dit projectgebied van belang. Het doel voor gemengd gebied is de herkenbaarheid van de lintenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de bestaande situatie. Specifiek voor de linten geeft de structuurvisie aan dat de oude bebouwingslinten vanuit de historische gemengde functie geschikt zijn als kweekkasfunctie voor kleinschalige bedrijven (aan huis). Dit is goed voor de lokale economie. De schaal, aard en omvang van een kleinschalig bedrijf (aan huis) dient wel steeds in de (woon)omgeving te passen. Een bedrijventerrein is vaak niet geschikt voor kleinschalige en/of startende bedrijfjes. Het beleid voor de oude bebouwingslinten is verder uitgewerkt in de Beleidsnotitie Gemengd Gebied.

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

- Ondergrond: zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem; Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk.
- Wonen: speerpunten zijn het vraaggericht herstructureren van bestaande woongebieden en vraaggericht ontwikkelen van (overige) woningbouwlocaties, beiden volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. Daarbij moeten kansen worden benut, zoals inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
- Duurzaamheid: de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:
 - Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'
 - Energie: het stimuleren van een afname in energiegebruik is van belang.

- Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron.
- Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.
- Gezondheid: geschikt wonen aanbieden voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte en aanpassingen in de woningvoorraad als gevolg van scheiden wonen - zorg. Gezondheid van het begin af aan expliciet meewegen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name als het gaat om geluid, luchtkwaliteit en groen.

Beoordeling 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:

- Een incurant leegpand wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw pand dat zorgvuldig in het waardevolle 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;
- Het project omvat zes nultredenappartementen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen waaronder mindervaliden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het levensloopgeschikt maken van de woonvoorraad.

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.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is bepaald dat een bijdrage benodigd is. Hierover worden afspraken vastgelegd in de overeenkomst die gemeente in het kader van dit project aangaat met initiatiefnemer.

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 woonwagenbewoners.

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 is op dit moment een winkelpand met twee appartementen aanwezig. Het project voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw met daarin zes appartementen van ongeveer 65 tot 90 m² gebruiksoppervlak. Het gaat om nultredenwoningen die daardoor geschikt zijn voor meerdere doelgroepen doorheen de hele levensloop, waaronder ook ouderen en mindervaliden. Zoals in paragraaf 3.2.3 al is

aangegeven bestaat er in lokaal en regionaal verband voldoende behoefte aan zes woningen (of toevoeging van per saldo vier woningen) die met dit plan mogelijk worden gemaakt.

Met de grootte van de appartementen richt het plan zich voornamelijk op kleine huishoudens (één of tweepersoonshuishoudens), zoals starters, jonge gezinnen, echtparen en alleenstaanden tot 65 jaar. Het gaat om appartementen in het middeldure segment. Daarmee sluit het project aan bij enkele hoofdlijnen van de invulling van de woonvisie voor het thema 'Betaalbaarheid'. In de Woonvisie is de ambitie benoemd om het aanbod aan middenhuur (bij voorkeur lage middenhuur) te verhogen. Tevens wil gemeente Waalwijk stimuleren om (kleine) (tijdelijke) woonvormen, innovatieve woonconcepten en/of creatieve woonvormen te realiseren die passen bij de behoeften van starters, mensen met een middeninkomen, senioren en/of spoedzoekers. De woningen die met dit plan worden gerealiseerd zijn geschikt en bereikbaar voor deze doelgroepen.

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 ouderen en jongeren. 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 een incourant leegstaand winkelpand wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een nieuw woongebouw dat zorgvuldig in het waardevolle lint Grotestraat wordt ingepast.

Ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en duurzaamheid' kan eveneens worden opgemerkt dat dit plan betrekking heeft op een inbreidingslocatie aan de rand van 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. Bij de uitwerking van het daadwerkelijke plan wordt invulling gegeven aan de in het beleid vastgelegde klimaatambities, zoals waterberging en gasloos bouwen.

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

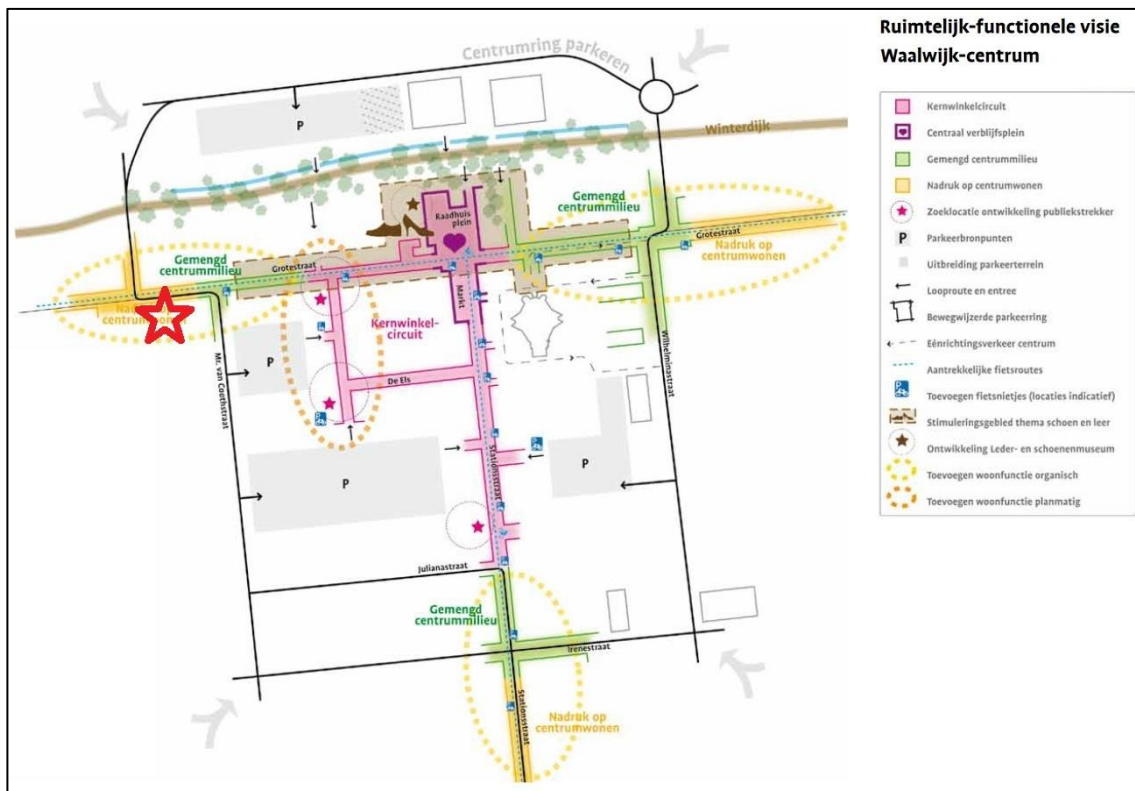
3.3.3. Centrumvisie Waalwijk 2017

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 uitlopergebied 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.



Centrumvisie Waalwijk 2017: Ruimtelijk-functionele visie Waalwijk-Centrum. Projectgebied met rode ster aangeduid.

In 2020 is een addendum op de Centrumvisie vastgesteld waarbij het kernwinkelgebied verder is afgebakend tot het compacte rondje De Els-Grotestraat-Markt en het noordelijke deel van de Stationsstraat tot aan de verbindingen naar de parkeerbronpunten Unnaplein en De Els. Dat betekent dat het zuidelijke deel van de Stationsstraat tot aan de Irenestraat wordt aangemerkt als gemengd centrummilieu. Dit addendum heeft verder geen relevantie voor dit project.

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 'nadruk op centrum wonen'. Een

functiewijziging naar wonen is in dit deel van het centrum planologisch voorstelbaar. De woningen die gerealiseerd worden zijn nultredenappartementen en spelen daarmee in op zowel een korte- als lange termijnbehoefte. Bovendien draag het project bij aan de doelstelling de functie detailhandel in het centrumgebied (kernwinkelcircuit uit de Centrumvisie) te concentreren.

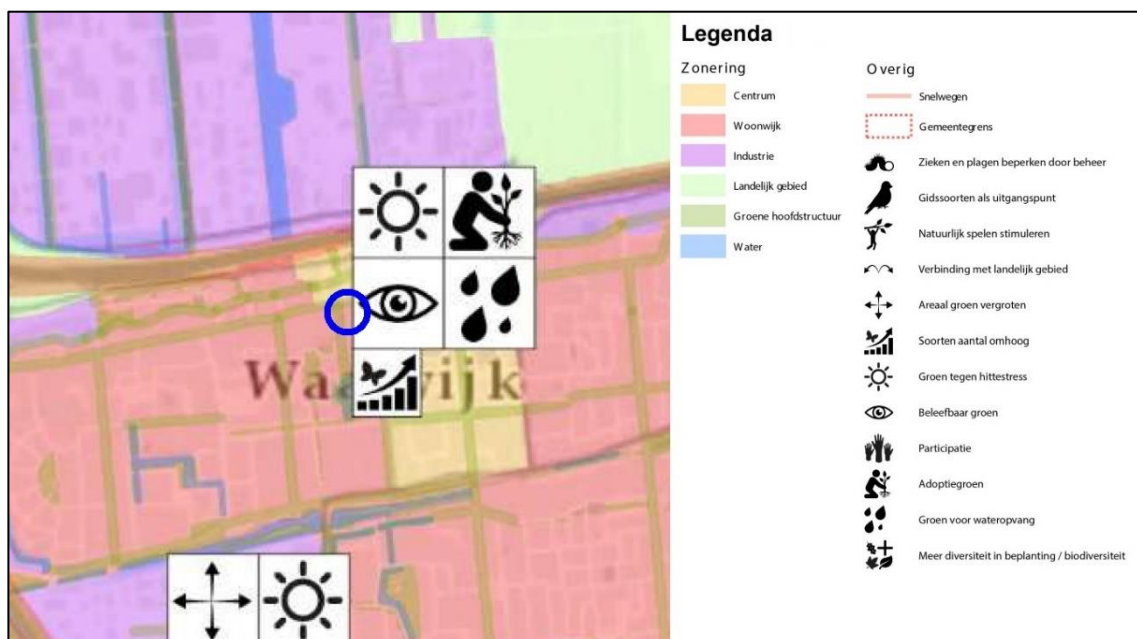
Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling in de Centrumvisie Waalwijk 2017 en het addendum op de Centrumvisie uit 2020.

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.



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

Beoordeling project

Het projectgebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Woonwijk' en tegen 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 'adoptereren' 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 volgens het ontwerp (zie paragraaf 2.2) 1.006,4 m² groot en omvat volledig particulier terrein dat in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard is. Alleen aan de noordzijde grenst het projectgebied aan openbare ruimte. Hier maakt de bestaande bebouwing plaats voor een nieuwe hoofdmassa, dat stedenbouwkundig zorgvuldig in het bebouwingslint Grotestraat wordt ingepast. Er is dan ook geen ruimte voor openbaar groen. Desondanks voorziet het project wel in de toevoeging van particulier groen aan de achterzijde van de hoofdmassa. Het gaat om groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van 153 m². Dit betreft ongeveer 15 % van de totale oppervlakte. Het plan komt daarmee tegemoet aan de ambities uit de Groenbeleidsvisie.

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 ligt het projectgebied binnen een waardevol gebied. In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg verhard. Er komen dan ook geen waardevolle of beschermenswaardige bomen voor.



Uitsnede kaart met waardevolle bomen gemeente Waalwijk. De waardevolle bomen zijn groen aangestipt en waardevolle gebieden hebben een groene arcering. Het projectgebied zelf is geel omlijnd.

3.3.6. Welstandsnota 2016

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

- a. het Bouwbesluit;
- b. de Bouwverordening;
- c. het bestemmingsplan;
- d. 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 (welstandsnota). 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 'Stedelijke en dorpse linten'. 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.

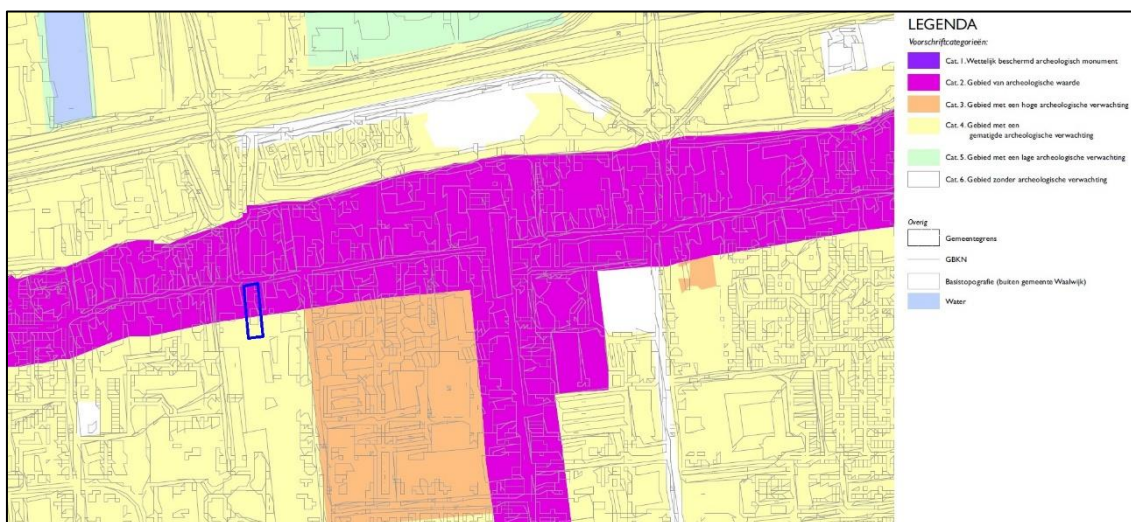
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

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 omlijnd)

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 gematigde archeologische verwachting' (categorie 4). Deze gebieden zijn in het geldende bestemmingsplan vertaald in respectievelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. Bodemverstorende activiteiten (bijvoorbeeld nieuwbouw of aanleg retentievoorzieningen) mogen alleen plaatsvinden als vooraf onderzoek heeft plaatsgevonden naar de archeologische waarden in het gebied. Dit geldt binnen een categorie 2 -gebied alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100

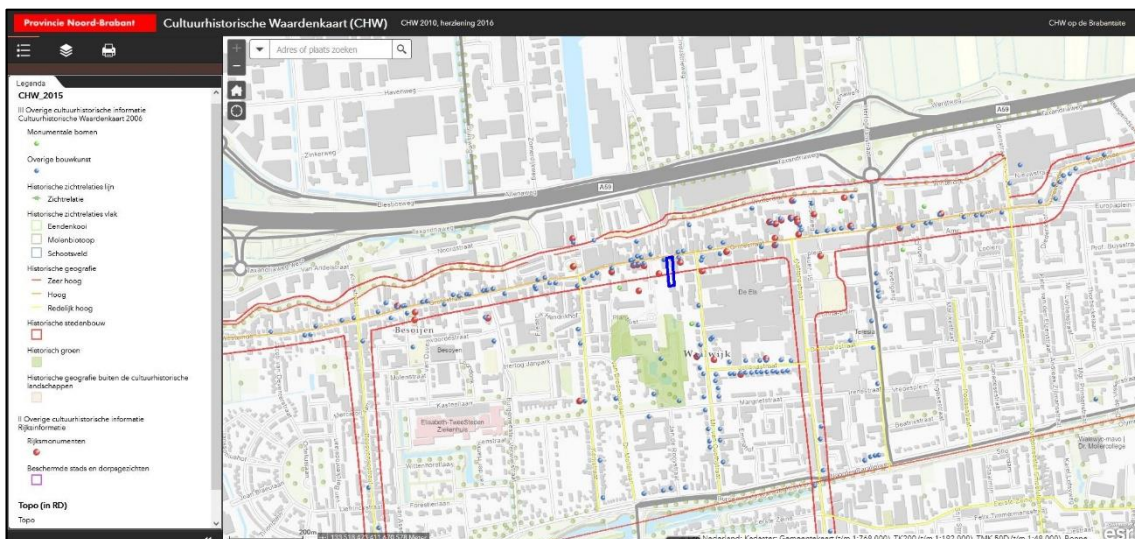
m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Binnen een categorie 4-gebied geldt dit alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

In de huidige situatie is het projectgebied voor een groot deel bebouwd. 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 het huidige hoofdgebouw staat. Dit is weergegeven in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Binnen het gebied dat is aanwezig als categorie 4 is geen bebouwing groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld voorzien. Desondanks wenst gemeente Waalwijk een archeologisch onderzoek na sloop van het pand. Dit wordt dan ook als voorschrift in de vergunning opgenomen.

Omdat het geldende bestemmingsplan en daarmee de dubbelbestemmingen voor archeologie van kracht blijven, worden de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst beschermd. Daarnaast 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 is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn.



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

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

De Mr. van Coothstraat, Van Brederodelaan, Kerkstraat en Putstraat zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Deze straten vormden net als de Besoyensestraat en Stationsstraat een verbinding tussen de langstraatspoorlijn en het oude bebouwingslint tegen de Winterdijk.

Verderop aan de Grotestraat zijn diverse panden aangewezen als Rijksmonument (onder andere kerkelijke dienstwoning Grotestraat 156 en woonhuis Grotestraat 168). Het naastgelegen pand Grotestraat 160 is aangewezen 'overige bouwkunst' van cultuurhistorische waarde.

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. Alle panden zijn uniek en hebben een karakteristieke uitstraling. De meest beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle panden zijn aangewezen als Rijks- of Gemeentelijk monument.

Bij het architectonische ontwerp van het pand is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en monumentale waarde van omliggende panden en het bebouwingslint op zichzelf.

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 plangebied 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 perceeleigenaar 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 erfrens aangeboden een aangesloten op de bestaande riolering in de Grotestraat. Het hemelwater dat op het verhard oppervlak binnen het projectgebied terechtkomt wordt binnen het projectgebied opgevangen en vastgehouden.

Het projectgebied is volgens het ontwerp (zie paragraaf 2.2) 1.006,4 m² groot. Aan de achterzijde wordt voorzien in groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van 153 m². Dit betreft ongeveer 15 % van de totale oppervlakte. Met inbegrip van de tuinen van de woningen op de begane grond, die groen onverhard worden opgeleverd maar in theorie door de bewoners verhard kunnen worden, bedraagt de totale verharding binnen het projectgebied 853,4 m². Uitgaande van de waterbergingseis van gemeente Waalwijk zijn voorzieningen nodig met een capaciteit van (853,4 x 0,06 =) 51,2 m³. Om hieraan te voldoen zullen op het achterterrein

infiltratiekratten in de bodem worden aangelegd. 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 1,5 kilometer ten westen van het projectgebied. Ook ligt op ongeveer 2,3 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, Pompveld & Kornsche Boezem" (ca. 7,5 km ten noorden) en "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" (ca. 7,9 km ten oosten).

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals 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 binnen het projectgebied verschillende beschermde diersoorten 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 is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van beschermde zoogdieren (vleermuizen) en vogels (gierzwaluw en huismus). Het onderzoek naar deze soorten wordt uitgevoerd in daarvoor meest geschikte periode en het rapport wordt op een later moment aan dit dossier toegevoegd.

In de quickscan wordt ook geadviseerd een berekening uit te laten voeren naar de depositie van stikstof op de Natura2000-gebieden in de omgeving. Met de motivatie in paragraaf 4.3.1 is dit echter al ondervangen, waardoor een dergelijke berekening niet nodig wordt geacht.

Ecologisch nader onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van het onderzoek zijn afgestemd met de Omgevingsdienst. In goed overleg tussen het uitvoerende ecologische adviesbureau en de omgevingsdienst is geconcludeerd dat geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming benodigd is, mits een logboek met maatregelen wordt opgesteld. Een dergelijk ecologisch activiteitenplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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 gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of

3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.4. Conclusie

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. Voor het onderdeel soortbescherming is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van beschermde zoogdieren (vleermuizen) en vogels (gierzwaluw en huismus).

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 'schil' van het centrum van Waalwijk. In navolgende tabellen is de parkeerbehoefte bepaald voor zowel de huidige als toekomstige situatie.

PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Functie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Appartement	Huurhuis, vrije sector	1	woning	1,7	parkeerplaatsen per woning	1,7
Woonhuis (bij winkelruimte)	Koop vrijstaand	1	woning	1,9	parkeerplaatsen per woning	1,9
Winkelruimte**	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum	150	m ² bvo	2,8	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	4,2
Totaal***						7,8

* Functie o.b.v. Bijlage 2 (Parkeernormen) bij Nota Parkeernormen Waalwijk 2015

PARKEERBEHOEFTE BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Functie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Behoefte
Appartement	Koop, etage, midden / Huur, etage, vrije	6	woningen	1,6	parkeerplaatsen per woning	9,6
Totaal						9,6

* Functie o.b.v. Bijlage 2 (Parkeernormen) bij Nota Parkeernormen Waalwijk 2015

** De appartementen vallen op basis van de Parkeernormennota Waalwijk 2015 in de categorie 'huur, etage, vrije sector' of 'koop, etage, midden'. De bijhorende parkeernorm is in beide gevallen 1,6 pp/woning.

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 één woning (appartement) van 41 m² op huisnummer 164. Op huisnummer 162 is sprake van een winkelpand met woning van gezamenlijk 295 m². Voor de berekening van de parkeerbehoefte is er op basis van bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing van uitgegaan dat de winkelruimte ongeveer 150 m² omvat. Voor de woning bij de winkel is gerekend met het kengetal voor het woningtype 'Koop, vrijstaand'. De parkeerbehoefte in de huidige situatie komt zodoende uit op afgerond 8 parkeerplaatsen. Daarbij moet de opmerking worden gemaakt dat hoe groter het woonoppervlak in de bestaande situatie daadwerkelijk is, des te minder winkeloppervlak er is. De winkel vraagt de meeste parkeergelegenheid, waarin niet wordt voorzien op eigen terrein. De huidige parkeerbehoefte zou dan ook meer kunnen zijn dan de berekende acht parkeerplaatsen, maar zal niet boven de twaalf beoogde parkeerplaatsen uitkomen.

Uit bovenstaande tabellen is af te lezen dat de parkeerbehoefte zal toenemen van afgerond acht parkeerplaatsen naar afgerond tien parkeerplaatsen. Het project voorziet in twaalf

parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn kengetallen uit publicatie 381 van kennisplatform CROW gebruikt. Volgens paragraaf 3.1.1 van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 heeft stad Waalwijk een stedelijkheidsgraad van “matig stedelijk gebied”. Deze gegevens zijn bepalend voor de te hanteren normen. In navolgende tabellen is de verkeersgeneratie in de huidige situatie en toekomstige situatie weergegeven.

Type bebouwing	Typologie	Aantal	Eenheid	Norm*	Eenheid	Behoefte
Appartement	Huurhuis, vrije sector	1	woning	6,9	mvt/etmaal per woning	6,9
Woonhuis (bij winkelruimte)	Koop, huis, vrijstaand	1	woning	8	mvt/etmaal per woning	8,0
Winkelruimte**	Binnenstad of hoofdwinkelcentrum	150	m ² bvo	30,7	mvt/etmaal per 100 m ² bvo	46,1
Totaal werkdag						61,0
* Er wordt uitgegaan van het gemiddelde kencijfer op basis van CROW-publicatie 381.						
** Op basis van CROW-publicatie 381 wordt uitgegaan van het kengetal voor 'Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners', 'Centrumgebied'.						

BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie	Aantal	Eenheid	Norm*	Eenheid	Behoefte
Appartement	Koop, etage, midden / Huur, appartement, duur**	6	woningen	5,4	mvt/etmaal per woning	32,4
Totaal werkdag						32,4
* Er wordt uitgegaan van het gemiddelde kencijfer op basis van CROW-publicatie 381.						
** Op basis van CROW-publicatie 381 vallen de appartementen in de categorie 'huur, appartement duur' of 'koop, appartement, midden'. De bijhorende kengetal voor verkeersgeneratie is in beide gevallen 5,4 mvt/etmaal per woning.						

Per saldo zal de verkeersgeneratie vanwege de beoogde ontwikkeling afnemen (28,6 mvt/etm). De afwikkeling van het verkeer zal op dezelfde wijze plaatsvinden als voorheen. Aan de zijde van de Grotestraat wordt het projectgebied via deze straat ontsloten in westelijke of oostelijke richting Waalwijk in. Via de direct tegenover het projectgebied gelegen Emmikhovensestraat en vervolgens de Taxandriaweg kan het verkeer richting de snelweg A59 Waalwijk uitgeleid worden. De betreffende 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 1,7 kilometer ten noorden van het projectgebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het project.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een project dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, onderbouwd te 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

Voor dit project is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit de onderzoeken besproken.

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is het projectgebied in vier deellocaties onderverdeeld:

- Deellocatie A: oostelijke perceelgrens Grotestraat 162/164-166
- Deellocatie B: bovengrond werkplaats (smederij)
- Deellocatie C: bovengrond overig terrein
- Deellocatie D: ondergrond en grondwater terreindeel B+C

Hierna volgt per deellocatie de samenvatting en conclusie uit het bodemrapport.

Deellocatie A: oostelijke perceelgrens Grotestraat 162/164-166

In verband met de (voormalige) boven-/ondergrondse opslag van brandstoffen/tankplaats kunnen in de bodem (met name in de ondergrond en het grondwater) langs de oostelijke perceelgrens verontreinigingen met vluchtige aromaten en minerale olie worden verwacht.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de bodem ter plaatse van deellocatie A (met een oppervlakte van circa 75 m²) onderzocht dient te worden volgens de NEN 5740, strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP).

Deellocatie B: bovengrond werkplaats (smederij)

In verband met het (voormalige) gebruik van de werkplaats als smederij worden in de bodem (met name in de bovengrond) ter plaatse van de werkplaats/loods verontreinigingen met metalen en PAK worden verwacht.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de bodem ter plaatse van deellocatie B (met een oppervlakte van circa 210 m²) onderzocht dient te worden

volgens de NEN 5740, strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP).

Deellocatie C: bovengrond overig terrein

In verband met het jarenlange (voormalige) bedrijfsmatig- en woongebruik van de locatie worden in de bodem (met name in de bovengrond) ter plaatse verontreinigingen met metalen, minerale olie en/of PAK verwacht.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de bodem ter plaatse van deellocatie C (met een oppervlakte van circa 704 m²) onderzocht dient te worden volgens de NEN 5740, strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming (niet lijnvormig)" (VED-HE-NL).

Deellocatie D: ondergrond en grondwater terreindeel B+C

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de ondergrond en het grondwater ter plaatse van het terreindeel B en C onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderzoekslocatie. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt de conclusie van het onderzoeksrapport:

De bovengrond is in algemene zin voornamelijk licht tot matig verontreinigd met lood en/of zink en wordt ter indicatie als klasse Industrie beoordeeld. De matige lood- en zinkverontreiniging houdt mogelijk verband met de resten baksteen en kolengruis, die in de grond aangetroffen zijn. Verder is de grond licht verontreinigd met andere zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. Op basis van de verkregen informatie wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie als voldoende vastgesteld beschouwd. Hoewel er matig verhoogde gehalten zijn aangetoond is het aannemelijk, gezien het grote aantal analyses dat is uitgevoerd, dat er op de locatie geen sprake zal zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbepalingen of gezondheidsrisico's leiden.

Econsultancy adviseert om (op korte termijn) de aard van de vastgestelde loodverontreinigingen ter plaatse van deellocatie C nog aanvullend te onderzoeken (uitsplitsing mengmonster mmC3). Verder adviseert Econsultancy in verband met het aantreffen van puin(resten) een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 uit te (laten) voeren voor de gehele locatie. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden na sloop van de bebouwing. Dit wordt dan ook als voorschrift in de vergunning opgenomen.

Formeel zijn de matig verhoogde gehalten met lood geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Desondanks adviseert het RIVM om blootstelling met bodem met

verhoogde gehalten lood zoveel mogelijk te beperken. In dit kader kan worden opgemerkt dat activiteiten waarbij er intensief contact is met de bodem, zoals een moestuin of spelende kinderen, gelet op de aard en omvang de buitenruimte en het project als geheel, niet te verwachten zijn. Ten aanzien van het beoogde gebruik van de grond is de bodemkwaliteit aanvaardbaar.

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 Grotestraat (gedeeltelijk), Emmikhovensestraat, Heulstraat en Taxandriaweg hebben een maximumsnelheidsregime van 50 km/uur en hebben daarmee een wettelijke geluidszone van 200 meter. Ook ligt het projectgebied binnen de geluidszone van de A59 (400 meter). Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook enkele nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de A59 (max. 53 dB), het gezoneerde deel van de Grotestraat (max. 63 dB) en de Emmikhovensestraat (max. 54 dB) een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB optreedt. De maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A59 en 63 dB voor de Emmikhovensestraat en het niet gezoneerde deel van de Grotestraat) wordt niet overschreden.

Conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid is onderzoek gedaan naar bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen. Daaruit blijkt dat deze maatregelen ofwel niet doelmatig worden geacht, ofwel stuiten de maatregelen op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Daarom dient vanwege de A59, het gezoneerde deel van de Grotestraat en de Emmikhovensestraat een hogere waarde te worden aangevraagd.

Hogere waarden

Gelet op het voorgaande heeft initiatiefnemer het college van B&W van Waalwijk verzocht om een hogere geluidbelasting (hogere waarde) toe te staan. Daarbij neemt gemeente de volgende kenmerken van het plan mee in de afweging:

- De (nog niet geprojecteerde) appartementen vervangen bestaande bebouwing. Daarmee voldoet het project aan criterium 3 uit paragraaf 5.3 van het gemeentelijk hogere waardenbeleid;
- Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren;
- De geluidsbelastingen zijn lager dan of gelijk aan de maximaal te ontheffen waarde;
- De zuidgevel, waar tevens ook in de toekomst buitenruimtes worden gerealiseerd, is volledig geluidsluw. Hiermee beschikken alle zes de toekomstige appartementen over een geluidsluwe gevel en buitenruimte;
- Uit de overige bij deze aanvraag om omgevingsvergunning behorende stukken blijkt dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de gevels, waardoor het vereiste binnenniveau wordt gewaarborgd.

De zogenoemde hogere waardenprocedure loopt gelijktijdig met de procedure van de omgevingsvergunning waarbij deze ruimtelijke onderbouwing hoort.

Cumulatie

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 69 dB. Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over de Grotestraat.

Spoorweg- en industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen 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. Wel wordt door initiatiefnemer een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaai aangevraagd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33dB worden gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in

welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

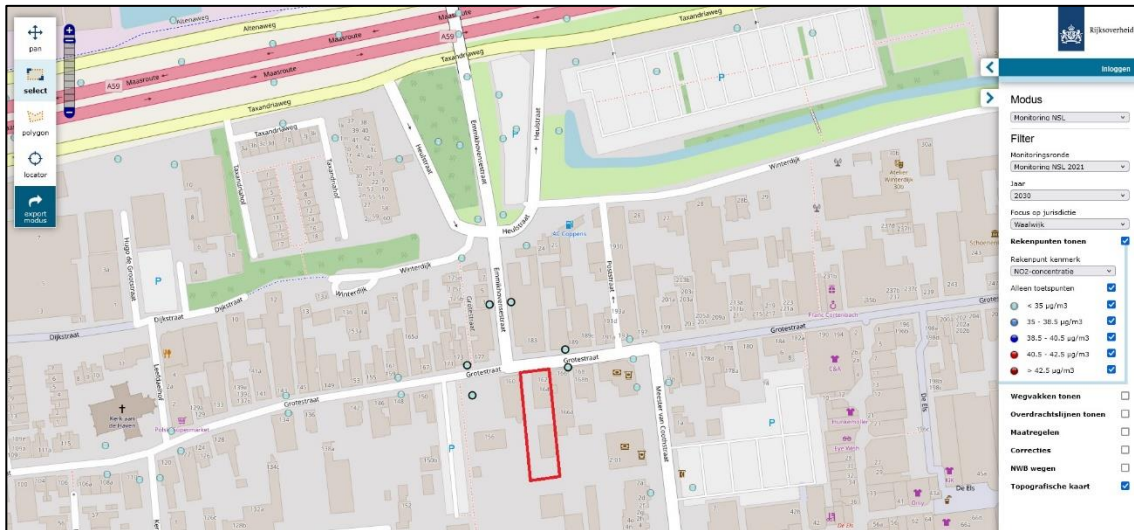
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling 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 ID	Straat	Stoffen	NO ₂ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -overschrijdingsdagen		PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³	
			Rekenjaar	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020
15468521	Emmikhovensestraat		17,5	13,3	16,6	14,8	6,0	6,0	9,2	7,8
15469330	Grotestraat		15,5	12,0	16,3	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7
15471073	Emmikhovensestraat		17,4	13,3	16,6	14,8	6,0	6,0	9,2	7,8
15471382	Grotestraat		16,9	12,8	16,5	14,6	6,0	6,0	9,2	7,7
15472964	Grotestraat		15,1	11,6	16,2	14,4	6,0	6,0	9,1	7,7
15473532	Grotestraat		16,8	12,8	16,5	14,6	6,0	6,0	9,2	7,7

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 aan de rand van 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 bedrijven gelegen, waaronder:

- Een makelaarskantoor (Mr. Van Coothstraat 1);
- Een bloemist (Mr. Van Coothstraat 1C);
- Een gezondheidscentrum (Mr. Van Coothstraat 2);
- Een bedrijfsverzamelgebouw (Mr. Van Coothstraat 7);
- Een interieurstoffenwinkel (Grotestraat 146);
- Een advocatenkantoor (Grotestraat 150);
- Een ontmoetingscentrum (met o.a. horeca en een jeu de boules-baan) (Grotestraat 154A);
- Een Chinees-Oosters restaurant (Grotestraat 166);
- Een café/bar (Grotestraat 171)
- Een kringloopwinkel (Grotestraat 177);
- Een meubelshowroom/winkel (Grotestraat 183);
- Een bakkerij (Grotestraat 191);
- Een uitzendbureau (Grotestraat 193);
- Een toko (Grotestraat 195);
- Een slagerij/traiteur (Grotestraat 197);

Het perceel D 4222 (achter /behorende bij Grotestraat 160) was in gebruik als autohandel, maar is feitelijk niet meer als zodanig in gebruik. Bovendien wordt beoogd deze weg te bestemmen. Hiervoor is het bestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" in voorbereiding dat vanaf 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 als ontwerp ter inzage heeft gelegen en naar verwachting tweede helft van 2023 wordt vastgesteld.

Gelet op deze huidige feitelijke situatie, dient dan ook te worden vastgesteld dat in het gebied waarin het projectgebied is gelegen, sprake is van matige tot zelfs sterke functiemening. De conclusie is 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 "Gemengd gebied", "Centrumgebied Waalwijk" en de beheersverordening "Woonwijken (incl. kamerbewoning)" (deelgebied 4.2).

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

- Perceel Waalwijk D 4173 / D4222 (Grotestraat 160):
 - functieaanduiding "Bedrijf" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels bestemd voor de activiteiten die vallen onder categorie A en B zoals genoemd in bijlage 1, kolom "zelfstandige bedrijven" alsmede bedrijven welke naar hun schaal, aard en hinder op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn);
 - functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – aanvullende bedrijfsactiviteit" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 2 van de planregels bestemd voor de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (milieucategorie 2);

- Perceel Waalwijk D 1808 (Grotestraat 166-166a): functieaanduiding "Horeca" (ingevolge artikel 6.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels bestemd voor de activiteiten die vallen onder categorie A en B zoals genoemd in bijlage 1, kolom "zelfstandige bedrijven" alsmede bedrijven welke naar hun schaal, aard en hinder op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn).

Aan de overzijde van de Grotestraat geldt het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk". Op de dichtstbij gelegen gronden rusten de bestemmingen "Gemengde doeleinden I", "Volumineuze detailhandel" en "Bedrijfsdoeleinden" (o.a. ten behoeve van een garagebedrijf). Wat verder van het projectgebied komen de bestemmingen "Centrumdoeleinden II", "Gemengde doeleinden II" en "Kantoren, dienstverlening en woningen" voor:

- Ingevolge artikel 9 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden II" onder meer bestemd voor detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen en kantoren.
- Ingevolge artikel 10 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden I" onder meer bestemd voor detailhandel, bestaande horeca, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen en kantoren en/of praktijkruimten.
- Ingevolge artikel 11 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden II" onder meer bestemd voor dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke doeleinden, recreatie-inrichtingen en kantoren en/of praktijkruimten.
- Ingevolge artikel 13 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" onder meer bestemd voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 of 2 zoals opgenomen in bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of bedrijven die naar aard gelijk te stellen zijn met deze bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf' is tevens een garagebedrijf toegestaan.
- Ingevolge artikel 14 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Volumineuze detailhandel" enkel bestemd voor een bestaande detailhandelsvestiging voor detailhandel in meubels.
- Ingevolge artikel 16 lid 1.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Kantoren, dienstverlening en woningen" onder meer bestemd voor kantoren en/of praktijkruimten, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden.

Niet direct aangrenzend, maar wel in de directe nabijheid ten oosten en zuiden van het projectgebied vigeert de beheersverordening "Woonwijken (incl. kamerbewoning)". In die beheersverordening zijn aan nabijgelegen percelen ook een verscheidenheid aan functies toegekend, zoals:

- Perceel Waalwijk D 1774 (Mr. van Coothstraat 2): bestemming "Dienstverlening" (ingevolge artikel 7.1 van de planregels bestemd voor dienstverlenende bedrijven en ondergeschikte detailhandel);
- Perceel Waalwijk D 1347 (Grotestraat 156a): bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (ingevolge artikel 9.1 van de planregels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca);
- Perceel Waalwijk D 3249 (Wandelpark): bestemming "Groen" (ingevolge artikel 14.1 van de planregels bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en waterlopen).

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 aan de rand van 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, lichte bedrijvigheid en wonen. Er is dan ook duidelijk sprake van feitelijke én planologische functiemenging en daarmee is sprake van het omgevingstype "Gemengd gebied". De oorspronkelijke richtafstanden mogen zodoende met één afstandsstap worden verkleind. Dit geldt overigens niet voor afstandsstap voor gevaar.

5.4.2. Beoordeling project

Dit project voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebouw met zes 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. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante locaties.

Gemengde bestemmingen, Grotestraat

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

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

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

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

Voor dit project is van belang dat in het bestemmingsplan “Gemengd gebied” voor de aangrenzende percelen is bepaald dat alleen bedrijven van categorie A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging zijn toegestaan of bedrijven die naar aard en invloed met bedrijven uit de desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden. Vervolgens is in dat bestemmingsplan bepaald dat het verantwoord is dat deze functies direct naast woningen plaatsvinden. Op basis van dit uitgangspunt betekent dit dan ook dat deze bedrijven geen milieubelemmering opwerpen voor de woningen die met onderhavig project mogelijk worden gemaakt of andersom.

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

[Horecazaak, Grotestraat 166](#)

Aan de Grotestraat 166 is een Chinees-Oosters restaurant gevestigd. Onder het vorige kopje is hier al op ingegaan in het kader van de gemengde bestemming die er geldt. Desondanks is het goed om hier speciale aandacht aan te besteden. Een dergelijk restaurant valt volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) binnen de categorie ‘Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.’ met SBI2008-code 561. Hier hoort een richtafstand van 10 meter bij, die in gemengd gebied naar 0 meter mag worden teruggebracht. Het woongebouw wordt direct naast de horecazaak opgericht, wat aanvaardbaar is gelet op de richtafstand.

[Meubelzaak, Grotestraat 183](#)

Aan de Grotestraat 183 is een meubelzaak gevestigd. Volgens het bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” geldt hier de bestemming ‘Volumineuze detailhandel’ specifiek voor de bestaande meubelzaak. Een dergelijke meubelzaak valt volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) binnen de categorie ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’ met SBI2008-code 47. Hier hoort een richtafstand van 10 meter bij, die in gemengd gebied naar 0 meter mag worden teruggebracht. Het woongebouw wordt op ongeveer 12 meter van de meubelzaak opgericht. Zodoende wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

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

In het laantje naar het Wandelpark aan de Grotestraat 154a ligt binnen de verkeersbestemming een jeu-de-boulespark met meerdere speelvelden. Een jeu-de-boulesbaan valt volgens de toelichting op de SBI2008 (versie 2018) van het CBS onder de categorie ‘Overige buitensport’ met SBI2008-code 93129. Een jeu-de-boulesbaan komt zelf niet in de tabel met richtafstanden

voor, maar volgens de toelichting van het CBS vallen golfbanen in dezelfde categorie en daarom zijn de richtafstanden van een golfbaan vergelijkbaar met die van een jeu-de-boulesbaan. Het gaat dan alleen om een richtafstand van 10 meter voor geluid. Binnen het omgevingstype gemengd gebied mag deze afstandstap worden teruggebracht naar 0 meter. Bovendien komt het woongebouw op meer dan 30 meter van de verkeersbestemming met daarbinnen de jeu-de-boulesbanen te staan. Zodoende wordt ruimschoots de richtafstand voldaan.

Autohandel en -reparatiebedrijf, Grotestraat 160

De Grotestraat 160 heeft binnen de Gemengde bestemming een specifieke aanduiding gekregen ten behoeve van de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Een dergelijk bedrijf heeft volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter, die in gemengd gebied naar 10 meter mag worden teruggebracht. Deze richtafstand wordt niet overal gehaald; de kortste afstand van het nieuwe woongebouw tot het perceel met die specifieke aanduiding is 3,5 meter. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vonden achter plaats in de loods en op het buitenterrein op kadastraal perceel D4222, op meer dan 50 meter afstand van de plaats waar het nieuwe woongebouw zal komen. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestopt en het terrein is verkocht omwille van woningbouw op dat perceel (bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'). Voorliggend project hoeft dan ook geen rekening te houden met de richtafstand van een bestaand bedrijf op het naastgelegen perceel. Voor wat betreft de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel moet worden opgemerkt dat het pand Grotestraat 156 op de perceelsgrens met Grotestraat 160 staat (0 meter afstand), waardoor dit pand maatgevend is. Het voorgenomen project vormt dan ook geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel.

Conclusie

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

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van meerdere risicobronnen is voor dit project een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Deze risicoanalyse is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgende belangrijkste bevindingen.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor dit project:

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
	Bezineservicestation met LPG (<i>Winterdijk</i>)	Nee	Ja
	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

Verantwoording groepsrisico

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een aantal Bevi-inrichtingen en Rijksweg A59. Vanwege de ligging nabij de rijksweg A59 en de inrichtingen op het industrieterrein Haven heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Dit is gebeurd in hoofdstuk 4 van bijgevoegd onderzoek externe veiligheid. Omdat voor deze onderdelen geen kwantitatieve risicoanalyse nodig is, wordt tevens verwezen

naar de Standaardverantwoording Groepsrisico van gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Aan de Winterwijk 25 is een bezineservicestation met LPG-voorzieningen aanwezig. Het betreft een categoriale Bevi-inrichting, waarvan de inrichtingsgrens op ongeveer 31 meter van het projectgebied ligt. De LPG-voorzieningen zelf (vulpunt, reservoir en afleverzuil) liggen op respectievelijk 85 meter, 90 meter en 115 meter van het projectgebied. Het reservoir en vulpunt hebben beiden een invloedsgebied (groepsrisico) van 150 meter, waar het projectgebied dan ook binnenvalt. In het bijgevoegde onderzoeksrapport wordt daarom voor het bepalen van de hoogte van het groepsrisico een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige situatie het groepsrisico 0.40 keer de oriëntatiewaarde is. De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een toename van het groepsrisico. Wel is conform het Bevi een verantwoording van het groepsrisico vereist. Hiervoor wordt verwezen naar de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van gemeente Waalwijk, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Vanwege het LPG-tankstation is het scenario 'incident met brandbare gassen' van toepassing.

Advies Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Bevt en artikel 13 van het Bevi 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 wordt deze ruimtelijke onderbouwing, met in het bijzonder bijgevoegd onderzoek externe veiligheid, voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

5.6. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de ruimtelijke onderbouwing bij het projectafwijkingsbesluit 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 betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een 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 woningbouw (zes woningen in totaal, per saldo een toevoeging van slechts vier 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 gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte 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 verzekerd 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. Omgevingsdialoog

Voor dit project heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de directe burens van het perceel. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Initiatiefnemer heeft een plandoelichting gegeven aan de hand van de presentatie die deel uitmaakt van het verslag van de omgevingsdialoog. De burens hebben aangegeven begrip te hebben voor de herontwikkeling, aangezien de huidige situatie enigszins verwaarloosd was. Men waardeert de groene zijgevel, is tevreden met de architectuur en vertrouwd erop dat Welstand een goede keuze in steenkleur en details maakt.

Wel zijn er wat zorgen over inkijk vanaf de balkons aan de achterzijde van het gebouw naar de tuin van het buurperceel. Inkijk kan worden beperkt door het plaatsen van een (nieuwe) hoge haag op de erfgrans. Afgesproken is dat initiatiefnemer en de directe burens tijdens de bouwrealisatie het plan voor de erfafscheiding (hoogte, lengte, soort beplanting) met elkaar verder uitwerken.

Daarnaast zijn er zorgen over inkijk vanaf de balkons op de derde verdieping aan de voorzijde (Grotestraat) en het deels ontnemen van het uitzicht van tegenover gelegen appartementen. In dit kader heeft initiatiefnemer gewezen op het feit dat het geldende bestemmingsplan reeds ruimte biedt voor nagenoeg dezelfde bouwhoogte als die met voorliggend bouwplan wordt bereikt en de bouwhoogte van het nieuwe pand aansluit bij het aangrenzende pand met daarin de horeca. Indien men bij de ontwikkeling binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan zou blijven, zou het uitzicht ook deels wegvallen en is het mogelijk dat bij de betreffende burens ten opzichte van de nu feitelijke situatie het gevoel ontstaat dat zij worden aangetast in hun privacy. Het feit dat er met dit bouwplan een grotere goot- en nokhoogte wordt toestaan en het gebruik van de bovenste bouwlaag mogelijk geïntensiveerd kan worden, maakt niet dat er sprake is van een onaanvaardbare en onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht van deze burens.

Tot slot is aandacht gevraagd voor een zorgvuldige sloop en technische aansluiting van het nieuwe pand aan het bestaande aangrenzende pand. Initiatiefnemer heeft toegezegd hier rekening mee te houden.

6.2.2. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in combinatie met artikel 3.1.1 Bro 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. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.2.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het projectafwijkingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het Gemeentebblad. 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. Fundering bestaande bebouwing i.r.t. nieuwe bebouwing;
- Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening, Econsultancy;
- Bijlage 3. Quickscan natuur, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 4. Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, Econsultancy;
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy;
- Bijlage 6. Onderzoek wegverkeerslawaaai Grotestraat 162-164 te Waalwijk, Econsultancy;
- Bijlage 7. Onderzoek externe veiligheid, Econsultancy;
- Bijlage 8. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden-en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
- Bijlage 9. QRA LPG Tankstation, AVIV;
- Bijlage 10. Omgevingsdialoog, &Ponjé bouw- en vastgoedzaken;
- Bijlage 11. Ecologische nader onderzoek, Averti Ecologisch Advies;
- Bijlage 12. Ecologisch activiteitenplan, Averti Ecologisch Advies.