

## Bestemmingsplan

'Waalwijk, Laageinde 103'

### TOELICHTING

Datum vaststelling  
4 maart 2021

<i>Plannaam</i>	<b>'Waalwijk, Laageinde 103'</b>
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO0867bpWWLaageinde103-VA01
<i>Datum vaststelling</i>	4 maart 2021
<i>Projectnummer</i>	16187/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

## Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	<a href="mailto:info@legalexion.nl">info@legalexion.nl</a>

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	6
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING</b>	<b>7</b>
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.2	PROVINCIAAL	8
2.2.1	OMGEVINGSVISIE EN STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	8
2.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING	9
2.3	GEMEENTELIJK	12
2.3.1	WOONVISIE 2020 GEMEENTE WAALWIJK	12
2.3.2	MOBILITEITSPLAN 'STAD IN BEWEGING'	13
2.3.3	ERFGOEDVERORDENING 2016	13
2.3.4	GROENSTRUCTUURPLAN 2017	14
2.3.5	DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE	14
2.3.6	WELSTANDSNOTA 2016	14
2.3.7	GROENBELEIDSVISIE	15
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	18
<b>3</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING</b>	<b>19</b>
3.1	BESTAANDE SITUATIE	19
3.2	NIEUWE SITUATIE	20
<b>4.</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>26</b>
4.1	WATER	26
4.1.1	BELEID	26
4.1.2	WATERTOETS	27
4.1.3	WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	27
4.1.3	WATERBERGING	29
4.1.4	RIOLERING	30
4.1.5	HEMELWATERAFVOER	30
4.1.6	TOEPASSING MATERIALEN	30
4.2	KABELS- EN LEIDINGEN	30
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	30
4.4	BODEM	33
4.4.1	ALGEMEEN	33
4.4.2	ONDERZOEK	33
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	34

4.5.1	INLEIDING .....	34
4.5.2	BELEID.....	34
4.5.3	RISICOBRONNEN .....	36
4.6	GELUID.....	37
4.6.1	GELUIDSBELASTING DOOR GEZONEERDE WEGEN (WET GELUIDHINDER).....	37
4.6.2	NIET-GEZONEERDE WEGEN.....	39
4.7	LUCHTKWALITEIT .....	40
4.8	NATUUR .....	41
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	43
4.9.1	INLEIDING .....	43
4.9.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	43
<b>5</b>	<b>CULTUURHISTORIE &amp; ARCHEOLOGIE.....</b>	<b>44</b>
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT .....	44
5.2	ARCHEOLOGIE.....	44
5.2.1	INLEIDING .....	44
5.2.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	44
<b>6.</b>	<b>VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....</b>	<b>46</b>
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID .....	46
6.2	PARKEREN.....	46
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE PLANREGELING .....</b>	<b>49</b>
7.1	ALGEMEEN.....	49
7.2	METHODIEK .....	49
7.2.1	VERBEELDING .....	49
7.2.2	REGELS.....	49
7.3	BESTEMMINGEN.....	50
<b>8</b>	<b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>52</b>
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	52
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
	<b>OVERZICHT BIJLAGEN .....</b>	<b>53</b>

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan het Laageinde 103 te Waalwijk bestaat het voornemen om aldaar 11 woningen te realiseren. Op deze herontwikkelingslocatie was voorheen een autogaragebedrijf gevestigd (een Peugeot-dealer). De bedrijfsgebouwen van dit garagebedrijf zijn inmiddels gesloopt ten behoeve van de woningbouw.

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van een (private) ontwikkelaar. Beoogd wordt om met deze nieuwbouw een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Gemengd gebied', vastgesteld 7 juni 2018, biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woningen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Waalwijk heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Laageinde 103 te Waalwijk. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 159, ligt aan de rand van de bebouwde kom van Waalwijk. De locatie grenst aan de noordzijde aan de Rijksweg A59 en aan de zuidzijde aan het Laageinde. Tussen de locatie en de A59 is een zogenaamde winterdijk gelegen.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.900 m<sup>2</sup>. Zowel aan de oost- als aan de westzijde van de locatie bevindt zich bestaande bebouwing.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Laageinde 109 te Waalwijk

bron: Google Earth

## 1.3 Planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemengd gebied', vastgesteld d.d. 7 juni 2018. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'Gemengd', met de specifieke functie-aanduiding 'bedrijf'. Binnen deze bestemming is de betreffende woningbouw niet mogelijk.

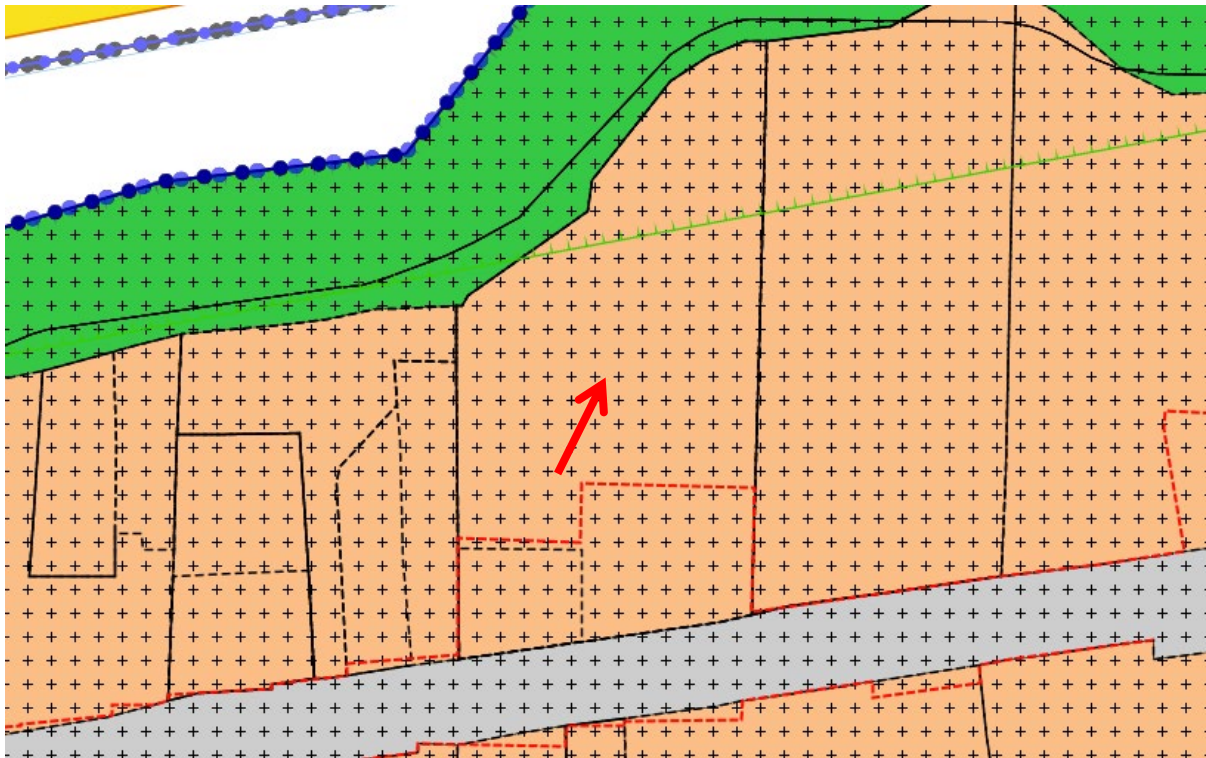


Fig. 1.2 Bestemmingsplan 'Gemengd gebied' (met projectlocatie: zie rode pijl)

Omdat het woningbouwplan niet binnen dit bestemmingsplan past, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

## 2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

### 2.1 Nationaal

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Bij de realisatie van de woningen aan het Laageinde 103 te Waalwijk zijn er geen nationale belangen in het geding.

#### 2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

### Conclusie

Nu het plan hier 11 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

## **2.2 Provinciaal**

De provincie Noord-Brabant werkt eraan om op 1 januari 2021 klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **2.2.1 Omgevingsvisie en Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014**

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie wat betreft hoofdpogaven aan op de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen, wat betreft de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van één basisopgave en 4 hoofdpogaven:

De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het is van belang om in de toekomst te moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Daarbij is de ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke



doelstellingen, of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van de welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de leefomgeving.

Voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 nog steeds van belang. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

### Conclusie

De herontwikkeling aan de Laageinde 103 te Waalwijk past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

### **2.2.2 Interim omgevingsverordening**

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie reeds een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Het plangebied valt binnen het Concentratiegebied, met het thema 'Verstedelijking'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijk ontwikkelingen mogelijk.



Fig. 2.1. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (Interimomgevingsverordening)

### **Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### *Lid 1*

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:  
de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#); het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

#### *Lid 2*

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

### Regionale afspraken (artikel 3:42 lid 1 onder a)

De regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant maken jaarlijks woningbouwafspraken. Op 15 december 2016 is de Regionale agenda wonen 2017 bestuurlijk vastgesteld.

In deze Regionale agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Voorts worden in de agenda de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven, zoals deze door de provincie met de regio is voorbereid. De regionale woningbouwopgave bieden gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning nader in te vullen. Verder bevat de agenda de actuele woonthema's die in 2017 op de agenda staan.

Onderstaande tabel (fig. 2.2) bevat een overzicht van de plancapaciteit in relatie tot de geprognosticeerde regionale woningbouwopgave voor de periode 2016 tot en met 2025. Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerst komende tien jaar te kunnen voorzien, wordt in Midden-Brabant uitgegaan van een benodigde totale plancapaciteit van 20.215 woningen. Voor de gemeente Waalwijk wordt uitgegaan van 2.345 woningen.

<b>Woningbouwcapaciteit en -opgaven</b>							
<b>Aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit</b>							
<b>Regio Midden-Brabant 2016 t/m 2025</b>							
<small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen</small>							
<b>Capaciteitsindicatie</b>	<b>opgave</b>	<b>plus</b>	<b>=</b>			<b>indicator</b>	<b>indicator</b>
	<b>prognose 2014 <sup>1)</sup></b>	<b>verwachte sloop <sup>2)</sup></b>	<b>benodigde capaciteit</b>	<b>totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup></b>	<b>waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup></b>	<b>totale plancapaciteit <sup>4)</sup></b>	<b>harde plancapaciteit <sup>4)</sup></b>
<b>Middellange termijn 2016 t/m 2025</b>						<b>&lt;100%</b>	<b>&lt;&lt;100%</b>
Dongen	905	180	1.085	975	665	90%	61%
Gilze en Rijen	1.105	100	1.205	970	600	80%	50%
Goirle	755	10	765	820	305	107%	40%
Hilvarenbeek	645	60	705	585	435	83%	62%
Loon op Zand	770	170	940	865	520	92%	55%
Oisterwijk	690	90	780	835	580	107%	74%
Tilburg	9.750	2.640	12.390	9.925	5.075	80%	41%
Waalwijk	2.105	240	2.345	1.815	670	77%	29%
<b>Midden-Brabant</b>	<b>16.725</b>	<b>3.490</b>	<b>20.215</b>	<b>16.790</b>	<b>8.850</b>	<b>83%</b>	<b>44%</b>
Heusden	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%

<sup>1)</sup> De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.  
<sup>2)</sup> De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015  
<sup>3)</sup> Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.  
 Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.  
<sup>4)</sup> Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Fig. 2.2 Woningbouwcapaciteiten en – opgaven Midden-Brabant 2015-2025

Indien gekeken wordt naar de totale (harde) plancapaciteit in deze regio de totale plancapaciteit betreft dat 16.790 woningen, waarvan 8.850 opgenomen in harde plannen. In de gemeente Waalwijk ligt de totale plancapaciteit op 1.815 woningen, waarvan 670 als onderdeel van harde plannen. Slechts 29% van de beoogde nieuwbouwplannen is voorzien van een directe (onherroepelijke) bouwtitel. De harde plancapaciteit blijft derhalve nog achter bij de totale plancapaciteit. Wanneer gekeken wordt naar de totale plancapaciteit in de regio en ook in Waalwijk, dan geldt voor beide schaalniveaus dat het tekort aanzienlijk minder is en lijkt er sprake te zijn van een realistisch regionaal woningbouwprogramma. Het gaat echter hoofdzakelijk om zachte plannen, met een uiteenlopende status. De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet het perceel aan het Laageinde van een directe bouwtitel, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van 2.345 woningen tot het jaar 2025.

De beoogde ontwikkeling aan het Laageinde 103 is dus in overeenstemming met artikel 3:42 lid 1 onder a van de Interim omgevingsverordening.

### Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3:42 lid 1 onder b en lid 2)

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint binnen de bebouwde kom van Waalwijk. Op dit moment staat op het perceel een leegstaand pand van een voormalig

autogaragebedrijf. Dit pand is inmiddels gesloopt. Het uitoefenen van het betreffende garagebedrijf ter plaatse betekent een behoorlijke belasting voor de woon- en leefkwaliteit ter plaatse. De aanwezigheid van het garagebedrijf deed afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit aan het Laageinde. Dergelijke bedrijven horen immers meer thuis op daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

Met onderhavig plan wordt gekozen voor de toevoeging van elf nieuwe woningen. De realisatie van woningen sluit aan bij het ter plaatse heersende straatbeeld, namelijk lintbebouwing met veelal woningbouw. Er is voor gekozen om die authentieke en eigentijdse uitstraling door te voeren in de ontwerpen van de nieuw te bouwen woningen. Het plan vormt op die manier een passende toevoeging aan het redelijk open en het gevarieerde straatbeeld van het Laageinde.

Kortom: de invulling van het betreffende plangebied met de elf beoogde woningen draagt bij aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de directe stedenbouwkundige omgeving.

Zoals opgemerkt voorziet het plan in de nieuwbouw van woningen ter plaatse van een sinds recent braakliggend perceel binnen het bestaand stedelijke gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint. Er vindt dus geen uitbreiding plaats van het bestaand stedelijk gebied.

Ook is in het plan is rekening gehouden met alle bestaande waarden (archeologie, flora en fauna, cultuurhistorie, water, zie verder hoofdstuk 4 van deze toelichting).

Voor wat betreft voorkomen van hittestress en voldoende ruimte voor opname van water wordt opgemerkt dat op dit moment de gehele projectlocatie is verhard met bebouwing en bestrating. Met onderhavig bestemmingsplan bestaat het terrein opnieuw voor een groot gedeelte uit verhard oppervlak. De uitzondering daarop is de oostelijke zijde van de entree van de erftoegangsweg. Daar komt een gedeelte van bijna 50 m<sup>2</sup> onverhard terrein (groen). Voorts zal een deel van de tuinen van de woningen eveneens onverhard zijn. Dat betekent dat met dit plan het verhard oppervlak, weliswaar in geringe mate, zal afnemen.

Voorts kan worden opgemerkt dat de woningen gasloos zullen worden gebouwd en worden voorzien van zonnepanelen, als alternatieve energievoorziening.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling aansluit op het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **2.3 Gemeentelijk**

### **2.3.1 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk**

Op 17 september 2020 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De volgende drie hoofdthema's vormen het hart van deze Woonvisie:

- a. *Betaalbaarheid*
- b. *Wonen en zorg*
- c. *Leefbaarheid en duurzaamheid*

Daarbij gelden de volgende doelstellingen:

- Ad a. Van belang is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen.
- Ad b. Voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is.
- Ad c. Alle inwoners wonen in aantrekkelijke en toekomstbestendige woonmilieus

Er is nog steeds sprake van een woningtekort, ook binnen de gemeente Waalwijk. Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters. Om die reden wordt doorstroming gestimuleerd. Dat laatst kan door middeldure en dure woningen te bouwen, alsook woningen voor senioren.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in grondgebonden woningen in een kleinschalig woonmilieu binnen de bebouwde kom van Waalwijk. De beoogde woningen zijn specifiek bedoeld voor starters op de koopmarkt, alsmede voor (jonge) gezinnen met een meer stedelijke woonwens.

Tevens draagt dit plan bij aan het verhogen van de woon- en leefkwaliteit ter plaatse van het projectgebied (en dus ten gunste van de bestaande woningen), vanwege het verdwijnen van het autogaragebedrijf. Het uitoefenen van het betreffende garagebedrijf ter plaatse betekende een behoorlijke belasting voor de woon- en leefkwaliteit ter plaatse. Dergelijke bedrijven horen immers meer thuis op daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

Het voorliggende ontwikkeling aan het Laageinde 103 sluit in voldoende mate aan op de uitgangspunten van de ontwerp-woonvisie.

### **2.3.2 Mobiliteitsplan 'Stad in beweging'**

Op 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een het Mobiliteitsplan 'Stad in beweging' vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft aan op welke wijze het mobiliteitsbeleid kan bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente op de verschillende beleidsvelden (integraal beleid) en schaalniveaus (interregionaal, regionaal, stad, wijk en buurt), waar prioriteit aan wordt gegeven en met wie samenwerking noodzakelijk is. Het Mobiliteitsplan is richtinggevend voor het realiseren van de ambities (strategisch) en geeft oplossings- richtingen aan indien deze essentieel zijn voor het behalen van de ambities en de samenhang.

Het Mobiliteitsplan is een strategisch plan, wat onder meer inhoudt dat er geen uitgewerkte plannen in zijn opgenomen. Er wordt wel aangegeven op welke wijze de ambities gerealiseerd kunnen worden.

Het Laageinde wordt in het Mobiliteitsplan genoemd in het kader van de bereikbaarheid van bedrijvenlocaties. Het Laageinde is direct verbonden met het hoofdwegennet.

### **2.3.3 Erfgoedverordening 2016**

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 15 december 2016 een Erfgoedverordening vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de Erfgoedverordening.

Voor het plan aan het Laageinde 103 zijn echter geen monumentale en / of cultuurhistorische waarden aan de orde (zie verder hoofdstuk 5).

### **2.3.4 Groenstructuurplan 2017**

In het Groenstructuurplan 2017 wordt het groene raamwerk van de gemeente Waalwijk beschreven. Omdat groen waardevol is, is het wenselijk om zowel kwalitatief als kwantitatief het bestaande groen in te behouden en waar mogelijk te verbeteren of versterken. En bij herinrichting of herontwikkeling is het van belang om voldoende groen en groen van kwaliteit te realiseren. Omdat de groene hoofdstructuur het belangrijkste en meest waardevolle gemeentelijke groen is, is het vertrekpunt dat dit groen en deze bomen behouden blijven.

De groene hoofdstructuur is het belangrijkste en meest waardevolle gemeentelijke groen. Het betreft groenelementen die op dorps-, stads- of zelfs gemeentelijk niveau van belang zijn. Deze elementen vormen gezamenlijk het groene raamwerk van de gemeente Waalwijk. Het groen dat in het groenstructuurplan is opgenomen geniet extra bescherming ten opzichte van het gemeentelijke groen dat niet onder de groene hoofdstructuur valt. Vanwege het belang van de groene hoofdstructuur, is het vertrekpunt dat dit groen en deze bomen behouden blijven. Echter zullen er altijd afwegingen moeten worden gemaakt bij ruimtelijke ontwikkelingen, herinrichtingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen.

De winterdijk, gelegen aan de noordzijde van het plan, wordt genoemd als onderdeel van de groene hoofdstructuur. Voorts staan aan het Laageinde, ter plaatse van de ontwikkellocatie, een tweetal monumentale leilinden.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande groenelementen, zoals voornoemde winterdijk en de twee monumentale leilinden aan het Laageinde. In de stedenbouwkundige beschrijving van het plan wordt hier nader op ingegaan (zie hoofdstuk 3).

### **2.3.5 Duurzaam bouwen en energie**

De gemeente Waalwijk heeft in 2009 de ambitie uitgesproken dat ze op de lange termijn, in 2043, klimaatneutraal wil zijn. Om deze doelstelling te behalen, worden diverse maatregelen genomen met betrekking tot adaptatie en mitigatie. Een belangrijke mitigatiemaatregel waarmee nieuwbouw van doen heeft, is het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren.

De woningen aan het Laageinde 103 worden gasloos gebouwd (wettelijke verplichting). Voorts worden de woningen voorzien van luchtwarmtepompen en zonnepanelen. Het plan draagt in zoverre bij aan de doelstellingen van de gemeente omtrent duurzaam bouwen.

### **2.3.6 Welstandsnota 2016**

Op 22 september 2016 is de Welstandsnota 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk. In deze nota geeft de gemeente beoordelingskaders voor bouwwerken. Deze kaders vinden hun grondslag in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren.

De welstandstoets is opgebouwd uit twee onderdelen: het welstandsniveau en de welstandscriteria. Het welstandsniveau bepaalt hoe streng of hoe soepel er getoetst wordt. De welstandscriteria bepalen op welke onderdelen een bouwplan getoetst wordt.

Het bouwplan wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ter advisering aan de commissie beeldkwaliteit voorgelegd. De Welstandsnota 2016 wordt daarbij als uitgangspunt genomen.

### 2.3.7 Groenbeleidsvisie

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' is in november 2019 door de raad vastgesteld. De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' vormt een duidelijke visie en kaders voor het openbaar groen. Het vormt de basis voor alle andere beleids- en beheersvisies op het gebied van groen. De groenbeleidsvisie is een uitwerking van de groenstrategie. De groenstrategie is een vertaling van alle groene ambities uit de Strategische visie Waalwijk 2025, het Coalitieprogramma "Samen duurzaam vooruit!", de Structuurvisie en de Duurzaamheidsvisie.

In de Groenbeleidsvisie wordt gewerkt met een zogenaamde 'groennorm'. Het doel van de groennorm is om het groen in alle projecten mee te laten wegen en zo het (areaal en kwaliteit van het) groen in de gemeente te borgen en vergroten. Het is daarnaast een middel om de ambities uit voorgaand hoofdstuk vorm te geven. Met de groennorm wordt namelijk invulling gegeven aan het vergroten van het areaal groen voor biodiversiteit en toekomstbestendigheid en de ontwikkeling van kwalitatief groen voor de beleving. De groennorm prikkelt inwoners en bedrijfsleven om groen op hun eigen terrein te realiseren en/of te participeren in het openbaar groen.

De groennorm wordt verwerkt in de afdelingsrichtlijnen van Team Ontwerp Openbare Ruimte (TOOR), zodat groen gelijkwaardig aan en gelijktijdig met de randvoorwaarden voor infrastructuur, parkeren, kabels & leidingen etc. wordt meegewogen in projecten. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- *Voorop staat dat in ieder project voldoende kwalitatief groen wordt gerealiseerd en dat de groennorm in principe binnen de ontwikkeling (nieuwbouw of reconstructie) wordt behaald. In het geval dit niet mogelijk is, zal maatwerk worden geleverd door te zoeken naar compensatie van groen in de directe omgeving.*
- *Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het huidige, te behouden groen meegerekend in de volgens de groennorm hoeveelheid te realiseren groen.*
- *Groen is onlosmakelijk verbonden met klimaat. De groennorm draagt bij aan het tegengaan van negatieve effecten als hittestress en wateroverlast. Veel oplossingen hebben namelijk een groen karakter en kunnen in dat geval dus een plek krijgen binnen de groennorm, bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers en groene wadi's (geen wateroppervlakten).*
- *In de bestaande groene hoofdstructuur en op locaties waar deze hoofdstructuur nog moet worden ontwikkeld (zie groenstructuurplan) wordt geen bebouwing of dergelijke gerealiseerd. In andere huidige groene gebieden kan wel een ontwikkeling plaatsvinden. In dat geval kan de gemeente een afwijkende, ruimere groennorm voorschrijven om het groene karakter van het gebied te behouden en/of kwalitatief vergelijkbaar groen terug te brengen.*

Voor wat betreft nieuwbouw in het gebied 'Woonwijken Waalwijk' stelt deze visie het volgende:

- *Kwantiteit: minimaal 10% van het totale ontwerp wordt als grondgebonden openbaar groen ingericht met het gebruik van kwaliteitselementen en oog op de diversiteit. Daarnaast bestaat extra 5% uit combinatie van groen met andere functies, zoals parkeren, natuurlijk spelen en wateropvang.*
- *Kwaliteitselementen voorbeelden: parken, vogelbosjes, natuurvriendelijke oevers, bomen(lanen). De kwaliteitselementen worden ook gericht op samenhang met biodiversiteit, toekomstbestendigheid, beleving en zo mogelijk participatie. Voor de uitwerking van de kwaliteitselementen kunnen de gidssoorten als richtlijn worden gebruikt.*

- Groen wat binnen het totale ontwerp van een semiopenbare of particuliere ruimte wordt gerealiseerd en met een blijvende meerwaarde voor de leefomgeving, kan hiervoor worden meegerekend.
- Particulier groen stimuleren.

### Planspecifiek

In het plan Laageinde 103 valt een gedeelte van de Winterdijk ook binnen het exploitatie- c.q. projectgebied (zie onderstaande figuur 2.3). Er wordt immers voorzien in het toegankelijk maken van de winterdijk op deze locatie voor voetgangers middels de aanleg van een trap (zie impressie zijde winterdijk, figuur 2.6). Door deze verbinding wordt het groen van de betreffende winterdijk als het ware geïntegreerd in het plan.

Ook worden de betonnen keerelementen aan de winterdijk vervangen door grond.

Dus dit gedeelte van de ontwikkeling aan de zijde van de Winterdijk kan worden aangemerkt als grondgebonden openbaar groen. Het betreffende gedeelte van de Winterdijk heeft een oppervlakte van circa 632 m<sup>2</sup> (zie figuur 2.5). Daarbij maakt een stuk groen achter de geprojecteerde garageboxen en aansluitend op de winterdijk onderdeel uit van het projectgebied. Het exploitatiegebied heeft een oppervlakte van 3.725 m<sup>2</sup> (zie figuur 2.4). Met de integratie van dit gedeelte van de Winterdijk bij het plan wordt dus ruimschoots voldaan aan de norm dat minimaal 10% van het totale ontwerp als grondgebonden openbaar groen wordt ingericht.

De betreffende doorgang vanuit het met dit plan openbaar gebied gemaakte gebied (van het 'Blanke Wiel') richting de Winterdijk, geeft overigens voor omwonenden ook een meerwaarde wat betreft de leefomgeving (zie figuur 2.6).



Fig. 2.4 Exploitatiegebied



Voorts zullen de parkeervakken zoveel mogelijk groen worden ingericht, door middel van het gebruik van groenbetontegels. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de eis van groen in combinatie met andere functies.

Met het bovenstaande kan worden gesteld dat met dit plan voldoende kwalitatief groen wordt gerealiseerd, wat bijdraagt aan de groene omgeving ter plaatse en daarmee ook aan de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling.



Fig. 2.5 Verkaveling achterzijde perceel (het paars gearceerde betreft 'groen')



*Fig. 2.6 Impressie groen, zijde Winterdijk*

## **2.4 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de 11 woningen aan het Laageinde 103 te Waalwijk.

## 3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

### 3.1 Bestaande situatie

#### Linten

Het Laageinde valt binnen de zogenaamde kernlinten van de gemeente Waalwijk. Deze historisch gegroeide bebouwingslinten liggen binnen en tussen de kernen. De bebouwingslinten worden gekenmerkt door zowel een ruimtelijke als een functionele diversiteit. Stedelijke linten en kernlinten zijn ingesloten in bebouwd weefsel. Stedelijke linten komen voor in de centra van Waalwijk, Waspik en Vrijhoeve.

De linten hebben overwegend een groen karakter met onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Voortuinen komen vaak voor, met uitzondering van de meer stenige straten in de centra van de dorpen. In vergelijking met de landelijke linten is in de dorpse en stedelijke linten meer sprake van herhaalde woningen zoals twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen (arbeiders)woningen. Ook komen er diverse met groen omringde vrijstaande woningen, villa's en boerderijen voor. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk.

De dorpse linten liggen verspreid over de gemeente en hebben zeer gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De waarde van deze linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

#### Functiemenging

In het gebied waarin onder meer de locatie Laageinde 103 ligt, is van oudsher een grote diversiteit aan functies aanwezig: agrarisch, ambachtelijk/industrieel, wonen en voorzieningen. Opvallend is de nu overwegende woonfunctie. Toch zijn er aan de functie wonen regelmatig bedrijven of voorzieningen gekoppeld, waardoor nog steeds sprake is van een gemengd karakter.

#### Laageinde 103

Ook de projectlocatie aan de Laageinde 103 kenmerkt zich door de functionele en ruimtelijke diversiteit. In omgeving is nog sprake van beperkte bedrijvigheid (zoals een autogaragebedrijf, een meubelstofeerderij, een uitvaartonderneming, een snackbar en een kapsalon). De hoofdfunctie in de directe omgeving is echter 'wonen'.

De stedenbouwkundige opzet van de omliggende bebouwing kenmerkt zich door gevarieerde stijlen. De bebouwing direct tegenover de projectlocatie bestaat uit vrijstaande woningen en een blok met twee-onder-een-kap-woningen. De bebouwing ten oosten van het bouwplan, op Laageinde 105, betreft een bedrijfswoning, behorend bij het daarachter gelegen garagebedrijf. Aan de westzijde (Laageinde 101) sluit de projectlocatie eveneens aan op bestaande woningbouw. De betreffende woningen hebben geen voortuinen, ze grenzen direct aan het trottoir.

In het verleden waren de oude bebouwingslinten onverhard en stonden er (lei)bomen in de straten. Tuintjes waren er niet of nauwelijks. Veel van de (lei)bomen in het oude lint zijn verdwenen door de toegenomen druk op de openbare ruimte. In het Laageinde staan voor een deel ook dergelijke leibomen, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde van de straat. Deze hebben een cultuurhistorische waarde, en dienen voor het bouwplan behouden te blijven.

Parkeren vindt plaats aan één zijde van het Laageinde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het parkeren in de nieuwe situatie.



Fig. 3.1 Impressie omgeving Laageinde 103

## 3.2 Nieuwe situatie

### Stedenbouwkundige opzet

Het plan heeft een L-vormige opzet en omvat een 11-tal woningen. Gekozen is voor een verdeling in twee bouwblokken: een blok van 5 grondgebonden rijwoningen parallel aan het Laageinde, en een blok van 6 grondgebonden rijwoningen haaks op het Laageinde, aan een nieuw te realiseren openbare erftoegangsweg, als aftakking van het Laageinde.

Het blok met de 5 grondgebonden rijwoningen wordt gesitueerd direct aan het Laageinde. Daarbij wordt de voorgevelrooilijn aangehouden van het bestaande bebouwingslint. Dat betekent ook dat de voordeur van deze woningen direct grenst aan het openbare trottoir. Om aan te sluiten op de karakteristieke

lintbebouwing in de directe omgeving, krijgen deze 5 woningen aan het Laageinde elk een herkenbare kopgevel naar de straat waardoor deze individueel herkenbaar zijn.

Deze woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en de maximale goothoogte 6,5 meter. Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich de tuin, alwaar eveneens bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

De andere 6 woningen van het plan liggen aan een nieuwe straat richting de winterdijk. Van oudsher lagen de zogenaamde 'arbeiderswoningen' achter de lintbebouwing. Deze waren ondergeschikt aan de grotere en statigere massa's aan het lint. De woningen aan deze nieuwe straat (erftoegangsweg) hebben dan ook een ondergeschikt voorkomen ten opzichte van de woningen aan het Laageinde. Dit is gedaan door de goothoogte een halve verdieping lager te leggen en de tevens de nok lager te leggen (zie onderstaande 3D-impressies). De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter en de maximale goothoogte 4,5 meter.

Ook voor deze woningen geldt dat aan de achterzijde ervan zich de tuin bevindt, waar bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Voorts worden aan de noordzijde van het erf 8 garageboxen gerealiseerd. De garageboxen krijgen een maximale bouwhoogte van 3 meter, waarbij opgemerkt wordt dat op deze garageboxen een geluidswal wordt gerealiseerd tot 4,5 meter hoogte (zie hierna verder, onder het kopje 'Geluidsscherm').

#### Situering ten opzichte van omliggende bestaande bebouwing

Teven is rekening gehouden met een goede situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierover het volgende.

- Woning aan het Laageinde 101: Om de individualiteit te benadrukken en lucht en ruimte in de straatwand te behouden, is een afstand aangehouden van minimaal 3 meter van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelgrens deze woning;

- Woning aan het Laageinde 105: De inrit voor het erf (met de 6 woningen, de parkeerplaatsen en de garageboxen) komt direct naast deze woning te liggen. Aan de oostzijde van de oprit van de erftoegangsweg wordt nog een gedeelte 'groen' aangelegd. Dit geeft de entree van het gebied een aantrekkelijk en enigszins natuurlijk aanzicht. Bovendien wordt hierdoor een goede overgang gecreëerd van de nieuwbouwlocatie richting de naastgelegen vrijstaande woning van Laageinde 105. Aan het begin van deze inrit worden eveneens twee parkeerhavens (langsparkeren) gerealiseerd. De afstand van de woning tot de inrit bedraagt ongeveer 7 meter. De afstand tot de parkeerhavens bedraagt ongeveer 5 meter.

- Woningen overzijde Laageinde: Voor deze woningen geldt dat het bestaande bebouwingslint als het ware wordt doorgetrokken, hetgeen volledig aansluit op de stedenbouwkundige omgeving. De situering ten opzichte van deze woningen aan de overzijde wordt aanvaardbaar geacht.

#### Groen

Langs het Laageinde staat ter hoogte van de twee meest oostelijk gelegen woningen een tweetal monumentale leilinden (zie onderstaande 3D-impressies). Deze leilinden dienen behouden te blijven en worden gedurende de bouwwerkzaamheden beschermd.

Zoals opgemerkt wordt aan de oostzijde van de oprit van het erf nog een gedeelte 'groen' aangelegd. Dit geeft de entree van het woongebied een aantrekkelijk en enigszins natuurlijk aanzicht. Bovendien wordt hierdoor een goede overgang gecreëerd van de nieuwbouwlocatie richting de naastgelegen vrijstaande woning van Laageinde 105.

Ter hoogte van de 8 noordelijk gelegen garageboxen wordt ook een openbare voetpad / -trap aangelegd om de winterdijk te kunnen ontsluiten voor wandelaars. Zie uitgebreider voor wat betreft de aansluiting op dit groen van de winterdijk paragraaf 2.3.7 van deze toelichting.

### Parkeren

Het woonblok met de 6 woningen kan worden bereikt via een nieuwe aan te leggen erftoegangsweg (als aftakking van de Laageinde). Deze erftoegangsweg gaat behoren tot het openbare gebied, dat dus voor een ieder toegankelijk is.

Op voornoemde erftoegangsweg wordt eveneens parkeergelegenheid gecreëerd. Tegenover de 6 grondgebonden rijwoningen worden 16 haaks-parkeerplaatsen en 2 langs-parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan het einde van de erftoegangsweg worden bovendien nog 8 garageboxen gerealiseerd. Alleen de meest westelijk gelegen woning (aan het Laageinde) heeft een eigen oprit. Zie ook paragraaf 6.2 van deze toelichting.

### Geluidsscherm

Voorts wordt ten noorden van het bouwplan een geluidsscherm gerealiseerd, van deels 2 meter hoog en deels 4,5 meter hoog. Dit geluidsscherm is noodzakelijk om dat op die manier kan worden voldaan aan de geluidsnormen (vanwege rijksweg A59). Het geluidsscherm wordt voor een deel geïntegreerd met de garageboxen en vormt voor het andere deel de (achter)erfafscheiding van de meest noordelijk gelegen woning.

Het is de bedoeling om dit geluidsscherm een begroeid aanzien te geven, waardoor het scherm als het ware opgaat in de groene aankleding van de winterdijk.

Omdat de winterdijk een monumentale status heeft, mogen de gronden ten zuiden van de winterdijk (aansluitend op het geluidsscherm) niet aangevuld worden met grond. Dat zou immers een verandering van het monumentale profiel van de dijk betekenen. Vanuit cultuurhistorische oogpunt is het van belang dat de dijk in zijn huidige vorm in stand en beleefbaar blijft.

### Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De bestaande bebouwing bevindt zich zowel aan de rechterzijde als aan de linkerkant van de nieuwbouw, alsook aan de overzijde van het Laageinde. De nieuwbouw komt op relatief korte afstand van de woning Laageinde 101 te liggen (op zo'n 3 meter afstand tot de perceelsgrens). Toch wordt deze afstand uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de bestaande bebouwing (namelijk 'wonen') en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de omliggende bestaande bebouwing (circa 9 meter).

Ook de situering ten opzichte van de woningen aan de overzijde wordt aanvaardbaar geacht. Voor deze woningen geldt dat het bestaande bebouwingslint als het ware wordt doorgetrokken, hetgeen volledig aansluit op de stedenbouwkundige omgeving.

Voor wat betreft de woning aan Laageinde 105 wordt opgemerkt dat naast deze woning de inrit komt voor het woongebied (met de 6 woningen, de parkeerplaatsen en de garageboxen). Aan het begin van deze inrit worden nog twee parkeerhavens (langsparkeren) gerealiseerd. De afstand van de woning tot de inrit bedraagt ongeveer 7 meter. De afstand tot de parkeerhavens bedraagt ongeveer 5 meter. Gelet op de bestaande stedelijke omgeving worden dergelijke afstanden wat betreft 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar geacht.

In het kader van deze belangenafweging mag ook genoemd worden dat voorheen op het perceel een garagebedrijf aanwezig was. Dit garagebedrijf was reeds van invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden (vanwege geluid, parkeren, verkeer). Over het algemeen kan gezegd worden dat een

bedrijfsbestemming een negatievere invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een nieuwe woonbestemming. In zoverre kan met onderhavig plan zelfs gesproken worden van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Waalwijk (daarbij zij tevens verwezen naar onderstaande 3D-impressies).



Fig. 3.2 Impressie bouwplan vanaf zijde Laageinde



*Fig. 3.3 Impressie bouwplan vanaf zijde Laageinde (straatniveau)*



*Fig. 3.4 Impressie bouwplan vanaf zijde A59 (met links de garageboxen)*



*Fig. 3.5 Impressie bouwplan*





Fig. 3.6 Impressie bouwplan

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

#### 4.1.1 Beleid

Hieronder wordt allereerst een beschrijving gegeven van het waterbeleid vanuit het waterschap Brabantse delta en vanuit de gemeente Waalwijk.

##### Waterbeheersplan Brabantse Delta 2016-2021

Op 14 oktober 2015 heeft het waterschap Brabantse Delta het waterbeheerplan definitief vastgesteld. Op In het waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. Het waterschap voert daarbij het beheer over het watersysteem en de afvalwaterketen. Het gaat dan over verschillende onderdelen:

- het watersysteem, bestaande uit het samenhangende geheel van oppervlaktewater en ondiep grondwater, inclusief kunstwerken zoals pompen en stuwen; het beheer gaat dan over de waterkwaliteit en de waterkwantiteit: over de stoffen in het water, de planten en dieren in en langs het water en over aan- en afvoer van water en het regelen van de waterstanden.
- de dijken (waterkeringen) langs de grote en kleine rivieren;
- de rioolwaterzuiveringsinstallaties, inclusief de bijbehorende pompen en transportleidingen (samen met de gemeentelijke riolering onderdeel van de afvalwaterketen);
- de regionale vaarwegen voor beroeps- en recreatievaart.

##### Gemeentelijk beleid

Op 1 januari 2016 is het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020' in werking getreden. Dit vijfde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daarmee verband houdende stedelijke waterbeheer voor de periode 2016 tot en met 2020. Met het GRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. In het GRP worden de volgende doelen gesteld:

- zorgen voor inzamelen van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling van hemelwater;
- zorgen voor verwerking van hemelwater;
- zorgen dat grondwater de bestemming van het gebied niet structureel belemmert;
- effectief beheer van de riolering

In het GRP is een evenwichtig maatregelenpakket opgenomen, met een zo efficiënt mogelijke inzet van middelen tegen de laagste maatschappelijke kosten. De maatregelen staan in het 'Integrale Uitvoerings Programma (IUP)', waarbij voor de keuze van de rioleringswerkzaamheden onderstaande volgorde is aangehouden:

- Samenloop: rioleringsmaatregelen die "meeliften" met voorgenomen projecten op gebied van reconstructie, revitalisatie, herinrichting;

- Autonom: rioleringsmaatregelen waarbij niet kan worden meegelift, maar die moeten worden uitgevoerd (hersteld of vervangen) vanwege het risico op instorten;
- Overige maatregelen: rioleringsmaatregelen die onder meer vermindering van de belasting van de zuiveringsinstallatie en van de vervuiling van het oppervlaktewater tot doel hebben.

## 4.1.2 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

## 4.1.3 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de hieronder opgenomen leggerkaart van het waterschap Brabantse Delta blijkt dat de locatie binnen een beschermingszone van de compartimenteringskering is gelegen.



Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap (projectlocatie: rode pijl)

Fig. 4.1

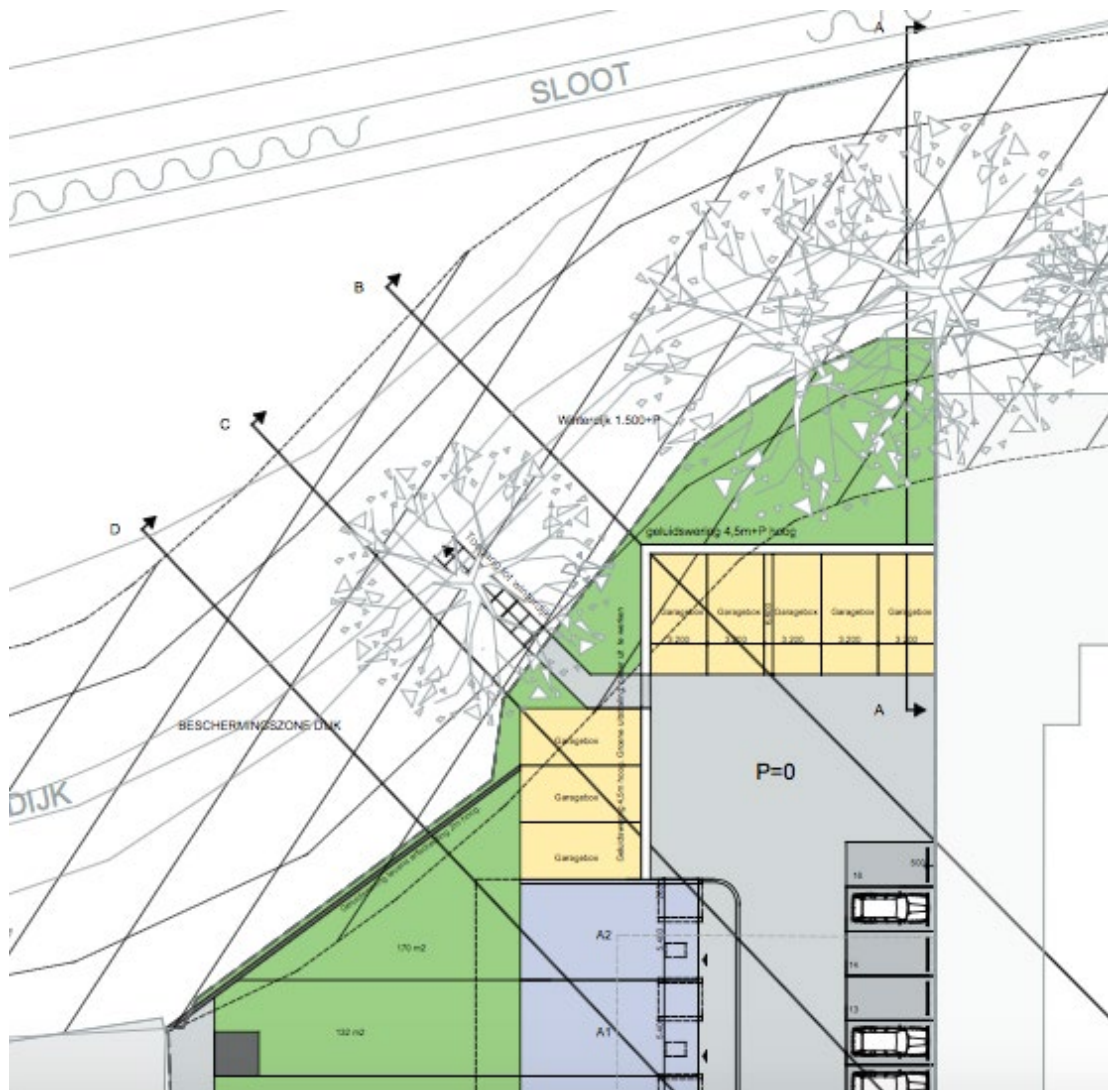
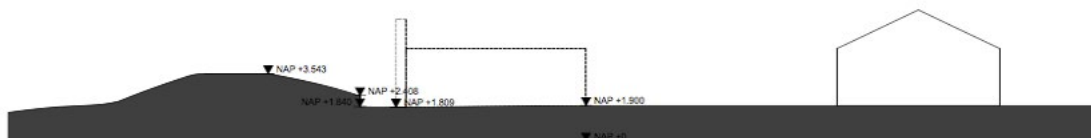


Fig. 4.2 Tekening bouwplan met beschermingszone legger



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B

Fig. 4.3 Profielen A en B (letters corresponderend met figuur 6.2)

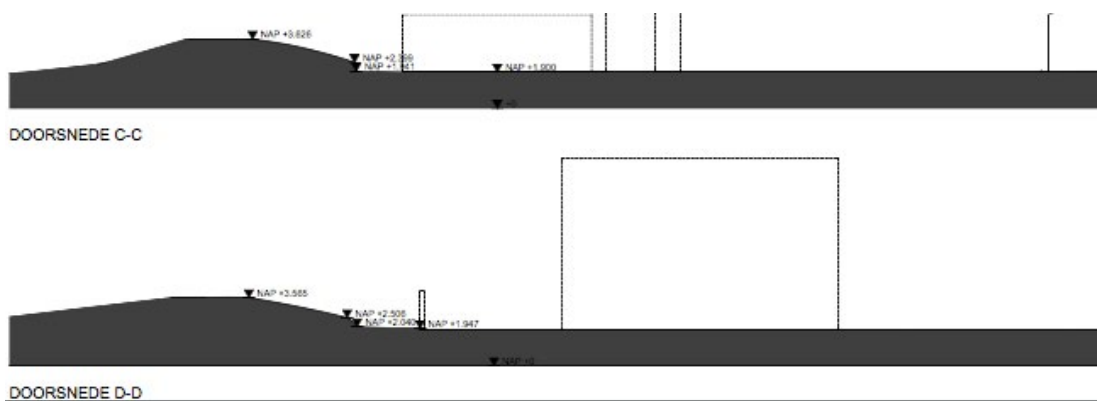


Fig. 4.4 Profielen C en D (letters corresponderend met figuur 6.2)

Uit bovenstaande tekeningen blijkt dat de garageboxen, met het geluidsscherm, alsook de trap / ontsluiting naar de dijk, in de beschermingszone van de Keur worden gerealiseerd. In de Keur is geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Vanwege het bouwen binnen deze beschermingszone heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding van dit overleg is specifiek gekeken naar hoe de werkelijke situatie zich verhoudt met de getekende beschermingszone. Van belang was om exact te bepalen waar precies de teenlijn van de waterkering loopt. Binnen de teenlijn van de kering is nieuwbouw immers niet mogelijk. Om de situatie goed in beeld brengen zijn dwarsprofielen opgesteld van de waterkering, met daarin ingetekend de garageboxen. Daaruit blijkt echter dat de garageboxen buiten de daadwerkelijke teenlijn van de waterkering worden gebouwd. Het waterschap Brabantse Delta heeft per e-mailbericht d.d. 23 oktober 2017 (zie bijlage I) bevestigd dat om die reden toch een watervergunning kan worden verleend voor het bouwen binnen deze waterkering. Wel verzoekt het waterschap nog een stabiliteitsberekening te overleggen, waaruit blijkt dat de bouwwerken binnen de zonering van de compartimenteringskering (deels garageboxen, deels geluidswal en volledig de trap) de stabiliteit van de kering niet verslechtert (stabiliteit blijft hetzelfde of verbetert). Pas na het beoordelen van deze stabiliteitsberekening door het waterschap kan definitief aangegeven worden of er een watervergunning kan worden verleend voor de bouwwerken in de zonering van de compartimenteringskering. De stabiliteitsberekening zal onderdeel vormen van de in te dienen stukken bij de aanvraag om de watervergunning bij het waterschap.

### 4.1.3 Waterberging

Op 3 maart 2015 is de Brabant Keur van kracht geworden, een gezamenlijke Keur voor de drie Brabantse waterschappen: Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De Keur verbiedt de afvoer van neerslag door toename van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Artikel 15 van de Algemene Regels Keur verleent vrijstelling op dit verbod bij een verhardingstoename tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup>.

Op dit moment is de gehele projectlocatie verhard met bebouwing en bestrating. Met onderhavig bestemmingsplan bestaat het terrein opnieuw voor een groot gedeelte uit verhard oppervlak. De uitzondering daarop is de oostelijke zijde van de entree van het gebied. Daar komt een gedeelte van bijna 50 m<sup>2</sup> onverhard terrein (groen). Voorts zal een deel van de tuinen van de woningen eveneens

onverhard zijn. Dat betekent dat met dit plan het verhard oppervlak, weliswaar in geringe mate, zal afnemen. Compensatie in waterberging is om die reden niet aan de orde.

#### **4.1.4 Riolering**

Overeenkomstig de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Langs het Laageinde is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. De woningen zelf bevatten wel een gescheiden rioleringsstelsel.

#### **4.1.5 Hemelwaterafvoer**

In de direct omgeving van de het Laageinde is geen waterlichaam c.q. watergang aanwezig. De hemelwaterafvoer zal verlopen via het gemengde rioolstelsel.

#### **4.1.6 Toepassing materialen**

In het plan worden in beginsel geen uitlopende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om zo negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

#### **4.2 Kabels- en leidingen**

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

#### Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

#### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Bij de toetsing van onderhavig plan aan de VNG-handreiking 'Bedrijven en zonering' wordt wat betreft de typering van de omgeving van het plangebied uitgegaan van een gebied met functiemenging. Dat betekent dat naast wonen ook andere functies in de omgeving voorkomen, zoals winkels en bedrijvigheid. Dat betekent dat voor dergelijke gebieden de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 4 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd. Voor de toetsing van het bouwplan aan de richtafstanden uit voornoemde VNG-handreiking zijn de volgende bedrijven relevant:

1. Meubelstoffeerderij Laageinde 80 te Waalwijk
2. Rouwvervoer, Laageinde 97 te Waalwijk
3. Garagebedrijf Laageinde 105 te Waalwijk

#### Ad 1. Meubelstoffeerderij Laageinde 80 te Waalwijk

Tegenover de projectlocatie, aan Laageinde 80, is een meubelstoffeerderij aanwezig (Ama Leijters Stoffeerderij Meubelen). Een meubelstoffeerderij wordt in de VNG-handreiking (onder SBI-code 2008 - 9524) gekwalificeerd als behorend tot categorie A: *'Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.'*

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen zullen bouwkundig afgescheiden zijn van de betreffende meubelstoffeerderij. De afstand tussen het perceel van het betreffende bedrijf en de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 11 meter. Kortom: er wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-handreiking. Nadere onderzoek is niet noodzakelijk.

#### Ad 2. Rouwvervoer, Laageinde 97 te Waalwijk

Op Laageinde 97 te Waalwijk is een rouwvervoersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf kan ingevolge de VNG-handreiking het best vergeleken worden met 'taxibedrijven'. Deze worden in de VNG-handreiking (onder SBI-code 2008 - 4932) gekwalificeerd als behorend tot categorie B: *'Activiteiten die in 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'*.

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen zullen bouwkundig afgescheiden zijn van het betreffende bedrijf. De afstand tussen het perceel van het bedrijf en de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 15 meter. Kortom: er wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-handreiking. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### Ad 3. Garagebedrijf Laageinde 105 te Waalwijk

Naast de projectlocatie, aan Laageinde 105, is een garagebedrijf aanwezig (Autobedrijf Piggen). Door Van Kooten Akoestisch Advies is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de aanwezigheid van dit bedrijf op de beoogde woningen (*Notitie Industrielawaai, Laageinde 103 Waalwijk*, d.d. 6 maart 2020, zie bijlage II). In het rekenmodel van het onderzoek heeft Van Kooten Akoestisch Advies voor het garagebedrijf een worstcase-situatie ingevoerd, waarbij de gegevens van de bedrijfsvoering naar boven zijn afgerond. Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende conclusies:

- *Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het piekniveau voldoen beiden aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het piekniveau voldoen beide aan de streefwaarde van respectievelijk 50 dB(A) en 70 dB(A) voor woningen in gemengd gebied.*
- *Conform bijlage B5.3, stap 2 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering is er sprake van een ruimtelijk inpasbare situatie.*
- *Daarnaast wordt nog opgemerkt dat op het perceel Laageinde 103 een maatwerkbestemming is gelegd ten behoeve van het bestaande garagebedrijf. Daarnaast is de bestemming gemengd, waarin lichte bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn gemaakt die zonder meer inpasbaar zijn in een gemengd gebied waarin tevens woningen aanwezig zijn. De bouw van nieuwe woningen aan het Laageinde 103 maakt derhalve geen verschil voor de mogelijkheden voor nieuwe of gewijzigde bedrijfsactiviteiten.*
- *Overigens laten de resultaten ook zien dat er voor het garagebedrijf nog enige geluidruimte beschikbaar is tot aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Deze ruimte kan in de toekomst eventueel nog worden benut voor wijzigingen (uitbreiding) van de bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf.*

Op basis van bovenstaande komt Van Kooten Akoestisch Advies tot de slotconclusie dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Tevens kan het naastliggende bedrijf Piggen (Laageinde 105) voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Het is niet nodig de geluidsbelasting middels maatregelen te reduceren.

Voor de toetsing van onderhavig bouwplan dient eveneens uitgegaan te worden van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden voor het belendende perceel. Naast de functie van het bedrijf Piggen gelden er ingevolge het bestemmingsplan voor het perceel Laageinde 105 nog meer functiemogelijkheden. Hierover het volgende.

In de als bijlage I bijgevoegde lijst ('Toegelaten bedrijven') bij de regels van het bestemmingsplan, staan de overige toegelaten bedrijven voor het betreffende perceel. Daaruit blijkt dat voor wat betreft de categorie 'HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; - BENZINESERVICESTATIONS' enkel de functie van 'Autobeklederingen' is toegestaan (SBI-code 45204). Reparatie van auto's is kennelijk niet in de lijst opgenomen. Dat betekent dat ervan kan worden uitgegaan dat het bestaande autobedrijf wat betreft effecten op milieugevoelige functies als de meest maximale planologische invulling heeft te gelden (wat betreft milieubelasting op de omgeving). Een nadere beschouwing van de overige functiemogelijkheden uit het bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

#### Overige bedrijvigheid

Voor het overige is er geen bedrijvigheid in de direct omgeving aanwezig welke van belang is voor de beoordeling van dit plan, eens te meer nu er tussen de overige bedrijvigheid aan de Laageinde en de projectlocatie reeds bestaande woningen aanwezig zijn welke maatgevend zijn voor de milieuzonering / milieuruimte voor betreffende bedrijven.

#### Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van dit plan.



## 4.4 Bodem

### 4.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

### 4.4.2 Onderzoek

De bodemkwaliteit van de locatie aan de Laageinde 103 te Waalwijk is in het verleden meermaals onderzocht. In de jaren '90 was de locatie al onder de aandacht van de Provincie Brabant en is deze locatie reeds onderzocht. Ook in 2005 en 2010 is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd.

Naast de verontreiniging als gevolg van afvalstort in een voormalige wiel in het verleden, zijn op het terrein in 2005 twee oliespots aangetroffen, namelijk een spot voor aan de straatzijde (als gevolg van het toenmalige pompeiland) en nabij de oostelijke perceelsgrens bij de voorzijde van de garage (een verontreiniging als gevolg van reeds onklaar gemaakte ondergrondse tanks).

Er is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (Actualisatie bodemverontreiniging Laageinde 2013 Waalwijk, 8 mei 2017, bijlage III). Daarbij zijn de contouren van de 2 genoemde oliespots gecontroleerd middels een aantal boringen en analyses. Evens zijn nog enkele boringen verricht voor de contourlijn van de gedempte 'Blanke Wiel'.

Bakker Milieuadvies Waalwijk komt in haar actualiserend bodemonderzoek tot de volgende conclusies:

- De olieverontreiniging aan de straatzijde heeft een iets andere ligging dan in 2005 is ingeschat. Nu zijn er in ieder geval meer boringen uitgevoerd, waarmee de contourlijn duidelijker is. Het verontreinigd volume wordt geschat op 30 m<sup>3</sup>. Deze olievlek ligt geheel binnen een toekomstig bouwblok en zal geheel verwijderd moeten worden middels ontgraving;
- De olieverontreiniging langs de oostelijke perceelsgrens is geschat op tenminste 12 meter lang en gemiddeld 6 meter breed. Het is logisch dat deze verontreiniging ook op het buurperceel aanwezig is. Het verontreinigd volume op eigen terrein wordt geschat op 80 a 90 m<sup>3</sup>;
- De westelijke contourlijn van de sterk verontreinigde gedempte wiel is middels een aantal boringen nogmaals gecontroleerd. Gezien de voormalige ronde vorm van de toenmalige 'Blanke Wiel', volgt de contour op het noordelijke terreindeel de perceelsgrens, vervolgens buigt de contour in zuidoostelijke richting af tot aan de entree van de garage en vervolgens tot aan de straat. Vroeger had de wiel aan de zuidzijde immers een uitloop in de vorm van een 'sloot';
- Op het achterterrein is in 2005 reeds geconstateerd dat het stortlichaam al ondiep begint onder een dunne laag ophoogzand onder de hier aanwezige bestrating. Onder de betonvloer van de werkplaats daarentegen is in 2010 in 6 boringen vastgesteld dat hier 80 a 90 cm zintuiglijk schoon zand aanwezig is. Dit is derhalve gunstig voor een eventuele leeflaagvariant;
- Van het bouwblok van 400 m<sup>2</sup> bevindt zich 230 m<sup>2</sup> boven het stortlichaam. Van deze 230 m<sup>2</sup> is weer 70 m<sup>2</sup> oppervlak waar nu onder de betonvloer bijna 1 meter zand ligt. Ofwel: bij een

leeflaagvariant (toplaag moet 1 meter schone grond zijn) voor dit bouwblok zal circa 150 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond met stortmateriaal moeten worden ontgraven.

Door Bakker Milieuadvies Waalwijk worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Sanering van olieverontreiniging op het voorterrein (30 m<sup>3</sup>)
- Sanering van olieverontreiniging op het oostzijde terrein (30 m<sup>3</sup>)
- Sanering t.b.v. aanleg nutsvoorzieningen (riool) langs oostelijke perceelsgrens;
- Leeflaagsanering t.b.v. nieuwbouwblok (150 m<sup>3</sup>);
- Verwijdering van reeds gesaneerde ondergrondse tanks.

Bakker Milieuadvies merkt verder nog op dat de overige grond op het terrein buiten de te saneren terreindelen licht verontreinigd is en gemiddeld voldoet aan de klasse wonen en / of industrie. Herschikken van dergelijke grond op het terrein is toegestaan.

### Conclusie

Uit de voor deze locatie uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit blijkt dat sprake is van verontreinigingen. Sanering is noodzakelijk en wordt ook (financieel) uitvoerbaar geacht. Na sanering zijn er geen zwaarwegende milieu-hygiënische belemmeringen aanwezig voor realisatie van het woningbouwplan.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Inleiding**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

### **4.5.2 Beleid**

De gemeente Waalwijk heeft op in 2017 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld waarin wordt aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's willen beheersen.

Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Waalwijk wordt gekenmerkt door de volgende kernwaarden of principes:

- *Voor onze inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;*
- *Nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi-*

*inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;*

- *Voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;*
- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;*
- *Nieuwe Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen) staan wij slechts toe op bedrijventerrein Haven. Plaatsgebonden risicocontouren van nieuwe en waar mogelijk ook bestaande Bevi bedrijven mogen niet reiken over percelen van andere bedrijven. De plaatsgebonden risicocontouren mogen wel liggen op gronden waar geen mensen verblijven of werken. In- dien niet aan deze eisen wordt voldaan staan wij de vestiging van nieuwe Bevi bedrijven alleen toe als er zwaarwegende belangen zijn;*
- *Een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde willen we vermijden.*

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype 'gemengd gebied' het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico:

- Bestaande BEVI bedrijven: 3 LPG-tankstations toestaan; geen groei PR=10-6–contour toestaan. Verder niet van toepassing.
- Nieuwe BEVI bedrijven: niet toestaan.
- Bestaande overige risicovolle bedrijven: 1 zwembad en 1 gasdrukmeet- en regelstation toestaan; geen groei PR=10-6–contour toestaan. Verder niet van toepassing.
- Nieuwe overige risicovolle bedrijven: niet toestaan.
- Bestaande kwetsbare objecten: niet van toepassing binnen PR=10-6–contour.
- Nieuwe kwetsbare objecten: wettelijk niet toegestaan binnen PR=10-6–contour.
- Bestaande beperkt kwetsbare objecten: toestaan binnen PR=10-6–contour.
- Nieuwe beperkt kwetsbare objecten: niet toestaan binnen PR=10-6–contour.

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype 'gemengd gebied' het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico.

- De oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling van de gemeente zal Waalwijk een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor zwaarwegende redenen bestaan;
- Er wordt naar gestreefd dat zich binnen het invloedsgebied, voor zover het brandbare scenario's betreft, geen nieuwe kwetsbare objecten bevinden met verminderd zelfredzame personen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het hier geen bijzonder kwetsbaar object betreft. Paragraaf 3.2.3. van de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 bepaalt dat onder 'bijzondere kwetsbare objecten' in ieder geval zijn begrepen:

- Ziekenhuizen;
- Basisscholen, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen;
- Bejaardentehuizen, verpleeg- en verzorgingstehuizen;
- Gevangenissen.

Woningen wordt hier niet onder begrepen.

### 4.5.3 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal potentiële risicobronnen. Dit betreft de navolgende bedrijven, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen (enkel worden de bronnen genoemd waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het plangebied):

- Stahl Europe, Sluisweg 10
- Rijksweg A59 (ten noorden van het plangebied)

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het PR is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hieronder wordt aangaande bovengenoemde risicobronnen aangegeven of het plan aan het Laageinde is gelegen binnen de zogenaamde PR10-6 contour. Voor wat betreft het groepsrisico wordt eerst nog het volgende opgemerkt.

De gemeente Waalwijk heeft een zogenaamde Standaard Verantwoording Groepsrisico opgesteld (SVGR 2018), met daarin een beschouwing en verantwoording van de binnen de gemeente aanwezige risicobronnen. In de Standaard Verantwoording Groepsrisico is ook een standaardadvies van de Veiligheidsregio opgenomen. Op de bij de SVGR behorende kaart zijn vier verschillende gebiedscategorieën te onderscheiden. Voor gebieden welke zijn gelegen tussen de 30 meter en 200 meter vanaf de risicobron kan gebruik gemaakt worden van de Standaard Verantwoording Groepsrisico en het standaard advies van de Veiligheidsregio, mits sprake is van een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object ('blauw gebied'). Dat laatste is het geval bij de locatie aan de Laageinde 103 te Waalwijk.

Wat betreft het PR en het GR kan ten aanzien van de bovengenoemde risicobronnen in relatie tot het bouwplan aan de Laageinde 103 het volgende worden opgemerkt.

#### Stahl Europe, Sluisweg 10

Stahl Europe is een inrichting voor produceren van coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën. Dit bedrijf valt onder de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO).

De planlocatie aan de Laageinde 103 valt ruim buiten de PR 10-6 contour. Er bestaat dus geen belemmering voor onderhavig plan voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

In de als bijlage IV bijgevoegde Standaard Verantwoording Groepsrisico 2018, van 23 augustus 2018, blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het bedrijf Stahl Europe BV is gedaald tot net onder de oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft bij verlening van een revisievergunning hieraan de nodige aandacht geschonken en door aanscherping van de uitgangspunten voor het stikstofpercentage en herstel van een fout in de modellering van de bevolking is het groepsrisico gedaald tot onder de oriëntatiewaarde. Daarnaast blijkt het invloedsgebied aanmerkelijk kleiner dan oorspronkelijk.

Voor wat betreft de verdere verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de SVGR zoals opgenomen in bijlage IV.

## Rijksweg A59

De Rijksweg A59 is een route met vervoer van gevaarlijke stoffen. Het deel van de Rijksweg A59 waar het plangebied is gelegen, is het wegvak B17 (Waalwijk - Heusden). In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen weinig invloed hebben op het groepsrisico en toxische stoffen een geringe bijdrage leveren vanwege de beperkte transportintensiteit. Het transport van LPG (stofcategorie GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Met betrekking tot het vervoer van GF3 zijn de volgende vervoersaantallen op wegvak B17 bekend:

- Huidige jaarintensiteit: 1.175 vrachtwagens;
- Vervoersplafond: 3.000 vrachtwagens.

Vanwege de geringe vervoersintensiteiten op dit wegvak van de Rijksweg A59 geldt geen veiligheidszone (PR 10-6 contour). Langs de route is evenmin een plasbrandaandachtsgebied aangewezen.

Op 7 juni 2018 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' vastgesteld. Uit de bij de toelichting op dit bestemmingsplan behorende bijlage blijkt dat het groepsrisico van de A59 ruim onder de oriëntatiewaarde ligt (*Beleid- en onderzoek Gemengd Gebied, Separate bijlage bij Toelichting Bestemmingsplan Gemengd Gebied*). Het hoogste groepsrisico bedraagt 0.5 maal de oriëntatiewaarde uitgaande van het (maximaal mogelijke) toekomstig vervoer en 0.2 maal de oriëntatiewaarde op basis van vervoer in 2012. In de overige gevallen ligt het groepsrisico als gevolg van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Gelet op de beperkte toename van het aantal aanwezigen ten gevolge van dit bouwplan, zal dit bouwplan niet leiden tot een relevante toename van het groepsrisico, en al helemaal niet uitstijgen boven de oriëntatiewaarde. Het uitvoeren van een QRA (kwantitatieve risicoanalyse) wordt om die reden niet nodig geacht. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording voor het groepsrisico. Voor wat betreft die verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de SVGR zoals opgenomen in bijlage IV.

## Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van de 11 woningen aan de Laageinde 103 te Waalwijk.

## **4.6 Geluid**

Voor de planologische inpassing van dit plan aan Laageinde 103 dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Akoestisch onderzoek, Bouwplan Laageinde 103 in Waalwijk, d.d. 26 maart 2018, zie bijlage V). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

### **4.6.1 Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)**

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de A59. De rijksweg A59 is de meest bepalende geluidbron in de omgeving, die tevens van invloed is op de randvoorwaarden waaronder het plan kan worden gerealiseerd.

De geluidsbelasting vanwege de rijksweg A59 belooft zonder maatregelen tot maximaal 66 dB. Zonder maatregelen kan op een groot aantal gevels niet worden voldaan aan de maximale grenswaarde (53 dB) van de Wet geluidhinder. Maatregelen zijn nodig om te kunnen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Waalwijk en zodoende een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren.

Op basis van een inventarisatie van de mogelijkheden en analyse van de effecten is gekozen voor een geluidsscherm langs de noordelijke rand van het plangebied. Het scherm bestaat uit een gedeelte van 2,0 meter hoog langs de tuin en een gedeelte van 4,5 meter hoog langs het parkeerterrein (zie hieronder in figuur 4.5). Het laatste deel staat deels op de garageboxen of moet in het ontwerp daarvan worden geïntegreerd.

Met het betreffende scherm wordt van de woningen de achterzijde op de begane grond en de voorzijde op zowel de begane grond als de 1e verdieping voldoende geluidsluw gemaakt. Onderstaande figuur 4.5 toont de geluidsbelastingen vanwege rijksweg A59 in het eindvoorstel. De geluidsbelasting bedraagt, behalve op de minder relevante kopgevels, op de begane grond (overal) en op de 1e verdieping aan de voorzijde van alle woningen, hooguit 53 dB.

Aan de tuinzijden van de woningen treden op 1e verdiepningsniveau geluidsbelastingen van 58 dB tot 64 dB op. Ten behoeve van de spuintilatie is het wenselijk hier wel te openen delen te kunnen aanbrengen in de gevel. Er moet dan een zodanige afscherming van die te openen delen worden gerealiseerd dat overschrijding van 53 dB wordt voorkomen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen met glasplaten die dienen als afscherming voor ramen of met wintertuinen. Ook is het mogelijk om suskasten of toeren afvoeren ten behoeve van mechanische ventilatie aan te brengen in een dove gevel, mits het binnenniveau van de geluidsbelasting voldoet aan de normen van het Bouwbesluit.

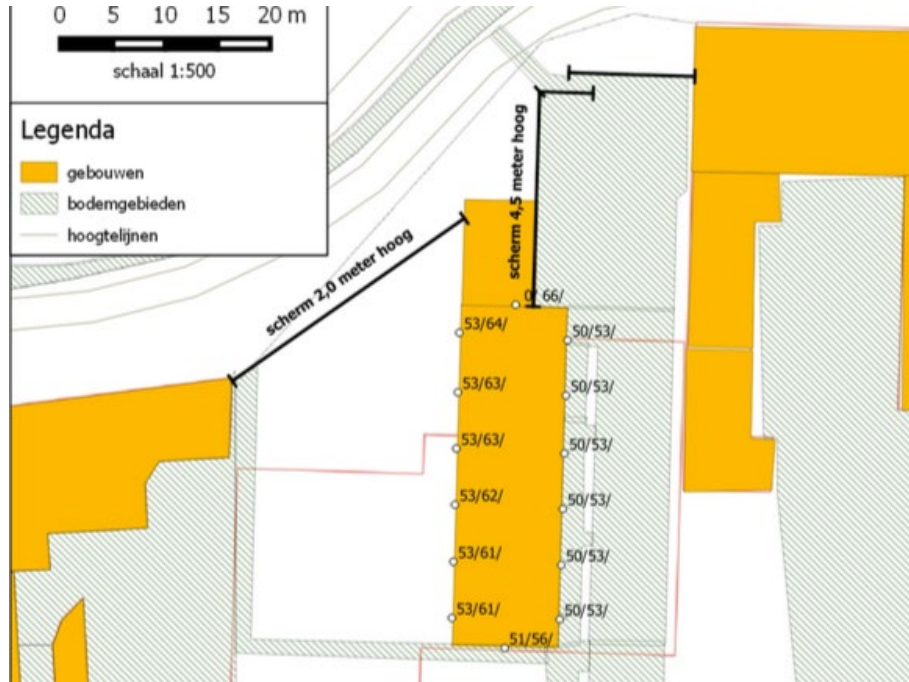


Fig. 4.5 Situering geluidsscherm vanwege A59

Kortom: het is noodzakelijk dat voor de 11 woningen een hogere waarden worden vastgesteld tot 53 dB. Daar waar overschrijding plaatsvindt van de maximale ontheffingswaarden dient een dove gevel te worden aangebracht, danwel te worden voorzien in een zodanige afscherming dat er geen sprake is van een overschrijding van 53 dB. Dit wordt in de planregels juridisch geborgd.

Het Hogere waarde beleid van de gemeente Waalwijk zegt dat bij het verlenen van hogere waarden er sprake dient te zijn van een geluidsluwe buitenruimte. Het betreffende beleid bevat daarvoor de criteria. Hierover het volgende.

Het bouwplan voor Laageinde 103 kan worden beschouwd als vervangende nieuwbouw in dit zin van het Hogere waarde beleid. In de tabel van pagina 14 wordt het criterium van 'nog niet geprojecteerde woningen vervangen bestaande bebouwing' genoemd en toegelicht:

*Het vervangen van bestaande bebouwing welke niet per definitie een geluidsgoedkeuring heeft door een geluidsgoedkeuring. Hierbij kan gedacht worden aan het omzetten van bedrijfspanden naar woonruimte. (...). Door middel van sloop en nieuwbouw zal een bijdrage aan stadsvernieuwing worden geleverd. Bij een dergelijke stadsvernieuwing is het ook op hoog geluidbelaste locaties belangrijk om een functieverandering mogelijk te kunnen maken.*

Hieruit blijkt dat voor wat betreft vervangende nieuwbouw geen sprake hoeft te zijn van dezelfde soort bebouwing (woningen). Dus ook het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een woningen wordt beschouwd als 'vervangende nieuwbouw'.

Op pagina 18 van het Hogere waarde beleid is vervolgens aangegeven dat met het toepassen van dit criterium de geluidsluwe gevel een geluidsbelasting van 48 dB in plaats van 53 dB mag hebben, om de navolgende reden:

*Bij vervangende nieuwbouw zijn de inpassingmogelijkheden van de woningen in de bestaande geluidssituatie vaak beperkter dan voor een nieuwe situatie. Daarom wordt hier voor een geluidsluwe gevel wordt een ruimere marge aangehouden: 5 dB boven de voorkeurswaarde.*

Uit het akoestisch onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat de woningen een geluidsluwe buitenruimte krijgen die niet boven de 53 dB uitstijgt. Dat betekent dat het verlenen van een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaai past binnen het Hogere waarde beleid van de gemeente Waalwijk.

Bijkomend voordelig effect van de realisatie van de woningen is overigens dat deze een afscherpende werking zullen krijgen ten aanzien van de bestaande woningen aan het Laageinde. Door de sloop van de bebouwing van het garagebedrijf was het afscherpende effect van deze bebouwing immers weggevallen. Met de nieuwbouw wordt dit afscherpende effect weer hersteld.

#### **4.6.2 Niet-gezoneerde wegen**

Voorts is het plan gelegen binnen de 30 km/h-zone van het Laageinde. In het kader van de Wet geluidhinder hebben wegen binnen een 30 km/h-zone geen geluidssone. Wel hebben deze wegen effect op de geluidssituatie van de nieuwe geluidsgoedkeuringen. Wettelijk gezien zijn dergelijke wegen niet geluidsgoedkeurd. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is het desondanks wenselijk om toch de geluidssituatie (gevelgeluidsbelasting) inzichtelijk te maken.

Uit het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het Laageinde maximaal 52 dB bedraagt. De geluidsbelasting van 52 dB is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde (63 dB) die van toepassing is op wel

geluidsgezoneerde wegen in stedelijk gebied. Een dergelijke geluidsbelasting wordt als acceptabel beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat hier sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting vanwege het Laageinde als acceptabel kan worden beschouwd.

Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de A59 dient een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld. Daar waar overschrijding plaatsvindt van de maximale ontheffingswaarden, dient een dove gevel te worden aangebracht, danwel te worden voorzien in een zondige afscherming dat er geen sprake is van een overschrijding van 53 dB. Dit wordt in de planregels juridisch geborgd.

Met in achtneming van het voorgaande, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. 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'.

Voorliggend plan voegt slechts 11 woningen toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO<sub>2</sub> 20,0 ug/m<sup>3</sup> en PM<sub>10</sub> 19,6 ug/m<sup>3</sup> (norm is 35 ug/m<sup>3</sup>), met maximaal 7 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).



## Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

## **4.8 Natuur**

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrictlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Laageinde 103, Waalwijk, d.d. 14 april 2017, zie bijlage VI). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig;
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de ecologische verbindingzone. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- De bebouwing in het plangebied biedt geen potentie voor nestplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig. Het plangebied is wel potentieel geschikt voor algemene vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Door buiten het broedseizoen (grofweg

15 maart – 15 juli) te werken zijn (in dit geval) schadelijke effecten op (nesten van) vogels te voorkomen.

- In het plangebied zijn geen potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van vleermuizen aangetroffen. Ook behoort het plangebied niet tot essentieel leefgebied. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.
- Op basis van habitatvereisten is de aanwezigheid van overige habitatrictlijnsoorten in het plangebied uit te sluiten. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.
- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten fauna (gewone pad, diverse soorten muizen) waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden. Aanbevolen wordt om de vrij zeldzame, niet beschermde middelste duivenkervel uit te graven en te verplaatsen naar een locatie met omgewerkte grond buiten het plangebied.

### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Laageinde 103 Waalwijk, d.d. 22 mei 2020, bijlage VII). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase alsmede verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

## 4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 4.9.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

### 4.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project Laageinde 103. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het voorliggend plan ziet op de bouw van 11 rijwoningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

## 5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

### 5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

### 5.2 Archeologie

#### 5.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Voorts heeft de gemeente Waalwijk op 15 december 2016 de 'Erfgoedverordening Gemeente Waalwijk 2016' vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

#### 5.2.2 Archeologisch onderzoek

De locatie aan het Laageinde 103 valt binnen categorie 2 als bedoeld op de archeologische beleidskaart, behorend bij de Erfgoedverordening 2016. Artikel 18 van de Erfgoedverordening 2016 bepaalt onder meer dat het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologisch bodemarchief te verstoren, te beschadigen of te vernielen, als beschreven in artikel 2.2.lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij bodemingrepen in gebieden van archeologische waarde (categorie 2) als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, indien de omvang van het terrein meer is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoring dieper gaat dan 30 cm.



Fig. 5.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (projectlocatie: zie blauwe pijl)

Voor de locatie aan het Laageinde 103 te Waalwijk is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase*, Transect-rapport 1253, d.d. 9 mei 2017, zie bijlage VIII). In dit rapport komt Transect tot de volgende bevindingen en conclusies.

Vanwege de ligging op een dekzandrug en in het historische lint van Baardwijk heeft het plangebied op de gemeentelijke verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Uit het vooronderzoek blijkt echter dat in het plangebied een wiel aanwezig is, waardoor mogelijke archeologische resten en/of sporen hier vermoedelijk al geërodeerd zijn. De dekzandrug is in theorie tot aan het moment dat hij met veen bedekt raakte in het Neolithicum/de Bronstijd aantrekkelijk voor bewoning geweest. De kans is echter groot dat de top van het dekzand al verstoord is geraakt tijdens de ontginning van het veengebied, waardoor eventuele vondsten uit de periode Laat-Paleolithicum-Bronstijd al vergraven zijn.

Om deze verwachting te toetsen, is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de top van het dekzand tot in de C-horizont is verstoord, waardoor geen podzolprofielen meer aanwezig zijn. In het oosten van het plangebied is waarschijnlijk een wiel dichtgestort met puin. Eventuele vondstenlagen in het plangebied zijn dus al verdwenen, waardoor de archeologische trefkans voor het plangebied voor alle periodes kan worden bijgesteld naar laag. De voorgenomen werkzaamheden vormen waarschijnlijk geen bedreiging voor het archeologische archief.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Vanwege deze lage verwachting wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel blijft te allen tijde de wettelijke verplichting tot het melden van toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10 en 5.11) van kracht.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

## 6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn de kencijfers uit het CROW 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. In dit beleid is vastgesteld welke stedelijkheidsgraad en gebiedstypen voor Waalwijk van toepassing zijn bij het raadplegen van de CROW-publicatie.

Hieronder volgt een weergave van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid:

- Voor de parkeerkencijfers wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. Deze normen komen grotendeels overeen met de gemiddelde kencijfers van de bandbreedte van het CROW;
- Het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom';
- Voor Waalwijk is stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' van toepassing;

Voor de kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie wordt, op basis van cijfers van het CBS ten aanzien van het autobezit in de gemeente Waalwijk in vergelijking met andere 'matig stedelijke' gemeenten, uitgegaan van het gemiddelde van de door de CROW gegevens bandbreedte. Op deze manier wordt tevens zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid met betrekking tot parkeren.

### 6.1 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkelingen wordt gerealiseerd aan het Laageinde te Waalwijk. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via het Laageinde. Het beperkt aantal extra verkeersbewegingen zal geen verstoring van de verkeersontsluiting veroorzaken.

### 6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat 11 grondgebonden woningen. Voor de grondgebonden koopwoningen wordt uitgegaan van CROW aanduiding 'koop, tussen/hoek'. Ingevolge de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015' geldt hierbij een parkeernorm van 1,8 pp per woning.

Dat betekent een totale parkeerbehoefte van 19,8 parkeerplaatsen. Op de navolgende wijze wordt in deze parkeerbehoefte voorzien:

- 16 nieuwe (haaks)parkeerplaatsen op het nieuw aan te leggen erf
- 2 (insteek)langsparkeerplaatsen aan het begin van 'het Blanke Wiel'
- 8 garageboxen (aan de noordzijde van het plan) x 0,1 pp = 0,8 parkeerplaatsen
- 1 lange oprit (bij de meest westelijk gelegen woning) = 1,5 parkeerplaatsen

Het totaal komt hiermee op 20,3 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er voorzien wordt in de benodigde parkeerbehoefte.

Voor wat betreft de situatie van het openbaar parkeren geldt het volgende.

In de situatie ten tijde van de aanwezigheid van het garagebedrijf was het mogelijk om 4 auto's te parkeren aan het Laageinde (inclusief trottoir voor Laageinde 105) voor de voormalige garage, zie onderstaande foto's.



*Fig. 6.1 Foto's situatie parkeren Laageinde bij voormalige garage*



*Fig. 6.2 Foto's situatie parkeren Laageinde bij voormalige garage*

In het nieuwbouwplan komt circa 30,5 meter trottoir voor de nieuwe woningen aan het Laageinde (tussen inrit nieuwbouwwoning naast Laageinde 101 en de insteekweg). Minus 5 meter (conform verkeerswetgeving) resteert circa 25,5 meter. Deze ruimte is voldoende om 4 auto's te parkeren. In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt in dit geval (informeel parkeren aan de straatzijde) 6 meter per auto aangehouden. Zie onderstaande tekening (figuur 6.3).



Fig. 6.3 Overzicht parkeren

Zoals eerder aangegeven is er conform het gemeentelijke parkeerbeleid een behoefte van 20 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 20,3 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Wellicht ten overvloede kan hierbij nog aangevuld worden dat uit het parkeeronderzoek 2019 blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het Laageinde varieert tussen de 74 en 78%. De maximale toelaatbare parkeerdruk is gesteld op 85%. Los van dit feit voorziet dit bouwplan in parkeren op eigen terrein en is er geen afwenteling van de parkeerbehoefte op het Laageinde.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan het Laageinde kan worden gegarandeerd. Voorts kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



## 7 JURIDISCHE PLANREGELING

### 7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 7.2 Methodiek

#### 7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### 7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemming, namelijk 'Wonen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Groen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel grondgebonden woningen mogelijk. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'.

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak 'bijgebouwen'.

De bestemming 'Verkeer – Verblijf' ziet voornamelijk op de ontsluiting van het woonblok van 6 woningen, welke haaks op het Laageinde zijn geprojecteerd. Deze woningen worden immers ontsloten op een nieuw aan te leggen erftoegangsweg, als aftakking van het Laageinde. Binnen deze bestemming is ook parkeren mogelijk.

De bestemming 'Groen' ziet slechts op een klein gedeelte van dit plangebied, ten oosten van de entree van voornoemd erftoegangsweg.

## 8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het perceel aan het Laageinde 103 te Waalwijk is een ontwikkeling van Aannemingsbedrijf Pullens. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, Laageinde 103' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van 25 juni tot en met 6 augustus). Tijdens deze periode zijn schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling (zie bijlage IX voor de zienswijzennota).

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

## OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *E-mailbericht Waterschap Brabantse Delta, d.d. 23 oktober 2017*
- II. *Notitie Industrielawaai, Laageinde 103 Waalwijk, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 6 maart 2020*
- III. *Actualisatie bodemverontreiniging Laageinde 2013 Waalwijk, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, 8 mei 2017*
- IV. *Standaard Verantwoording Groepsrisico, Gemeente Waalwijk, 20 april 2017*
- V. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Laageinde 103 in Waalwijk, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 26 maart 2018*
- VI. *Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Laageinde 103, Waalwijk, Ecoresult, d.d. 14 april 2017*
- VII. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Laageinde 103 Waalwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 5 mei 2020*
- VIII. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 1253, d.d. 9 mei 2017*
- IX. *Zienswijzenota*

# Legalexion

*Bezoekadres* | Gamerschestraat 34  
5301 AS Zaltbommel

*Postadres* | Postbus 103  
5300 AC Zaltbommel

*Telefoonnummer* | 0418 - 577 580

*E-mail* | [info@legalexion.nl](mailto:info@legalexion.nl)