

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan

“Van der Duinstraat 1-Jacob Marisstraat te Sprang Capelle”



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.
't Rond 9
4285 DE Woudrichem
Telefoonnummer: 06-27495193
info@vdberg-ro.nl
www.vdberg-ro.nl

Vaststelling

November 2020

NL.IMRO.0867.BPSCVDDUINSTR1JM-VA01

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het plan bestaat om aan de Jacob Marisstraat te Sprang-Capelle twee vrijstaande woningen te bouwen. Concreet betreft dit locatie kadastraal bekend gemeente Sprang, sectie B, nummers 6009 en 5979. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is de bouw van de woningen niet toegestaan.

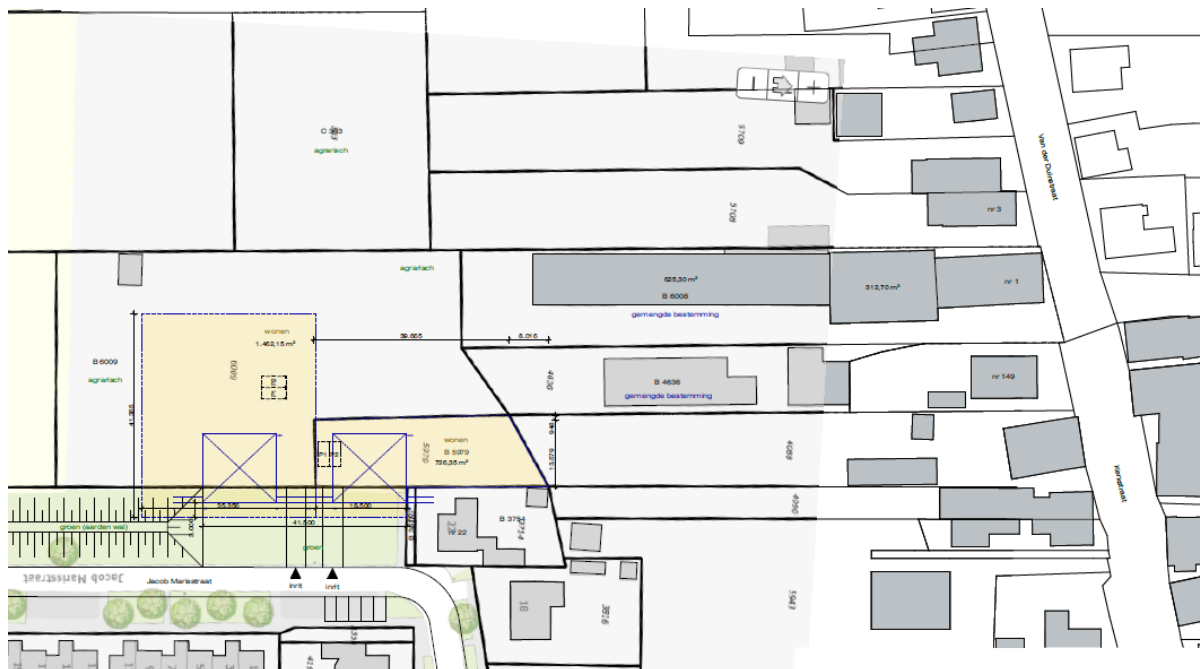
Het college van burgemeester en wethouders heeft echter bij brief van 4 maart 2016 medegedeeld dat het in beginsel en onder voorwaarden bereid is om de 2 woningen via een herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Belangrijke voorwaarde van het college is dat de bouw van de 2 nieuwe woningen gepaard gaat met een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op de locatie Van der Duinstraat 1 in Sprang-Capelle. De betreffende brief is als bijlage bijgevoegd.

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan heeft als doel de bouw van de 2 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Tevens heeft het bestemmingsplan als doel om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die noodzakelijk is voor de bouw van de woningen te borgen.

1.2 Projectbeschrijving

Bouw woningen

De bouw van de 2 nieuwe woningen is gepland aan de Jacob Marisstraat, direct ten zuiden van de bestaande woning op Mesdaglaan 22.

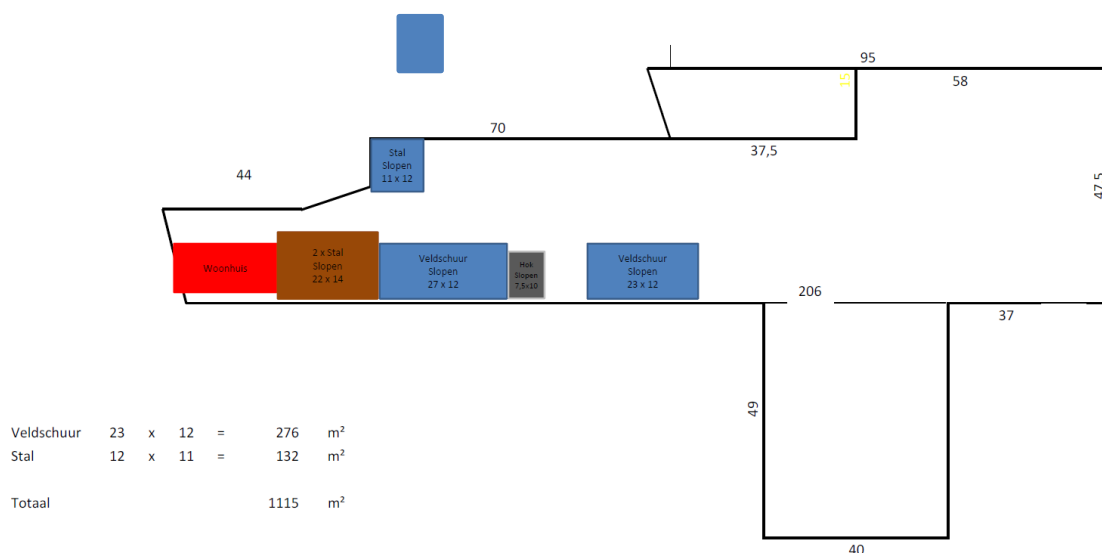


De gronden ten westen van de nieuw geplande woningen behoorden bij de het agrarische bedrijf dat voorheen op het adres Van der Duinstraat 1 was gevestigd. Vanwege de staking van dit bedrijf hebben deze gronden geen agrarische functie meer en vindt er thans geen beheer plaats. Als gevolg daarvan verruigt dit gebied, hetgeen de landschappelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede komt. De bedoeling is om op deze gronden een landschappelijke overgang te realiseren van de woonpercelen naar het agrarische buitengebied.

Deze landschappelijke overgang wordt gerealiseerd door de aanplant van een fruitbomen en zomereiken in combinatie met bloemrijk grasland. Tevens wordt in dit gebied een waterpartij aangelegd, zodat er leefgebied wordt gerealiseerd voor amfibieën.

Verwijderen grondwal

Aan de oostzijde van de nieuwe woningen ligt een grondwal, deze wal wordt verwijderd. Tevens wordt de agrarische bestemming van deze locatie verandert in een gemengde bestemming. Op het perceel Van der Duinstraat 1 wordt 983 m² overtollige bebouwing gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing gespecificeerd weergegeven.



1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het dorp Sprang-Capelle. De locatie aan de Jacob Marisstraat waar de 2 nieuwe woningen zijn gepland, ligt ter hoogte van de Mesdaglaan. Het bestemmingsplan heeft ook betrekking op het perceel Van der Duinstraat 1. Deze locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint. Op nevenstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



1.4 Geldend en bestemmingsplan

De locatie Van der Duinstraat 1 en de locatie van de nieuw te bouwen woningen liggen in het bestemmingsplan “Gemengd Gebied”, zoals dat op 7 juli 2018 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie Van Duinstraat 1 de bestemming “Gemengd”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. De geplande woningbouwlocatie aan de Jacob Marisstraat heeft de bestemming “Agrarisch”.

Het deel van het voorliggende bestemmingsplan dat betrekking heeft op de huidige grondwal ligt in de beheersverordening “Woonwijken”, dat op 1 november 2018 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld. Volgens deze beheersverordening heeft dit deel de bestemming “Groen”.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de juridische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van de 2 woningen is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere ABRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4, ABRS (Vz) 14 januari 2014, nummer 20138263/2/R4, ABRS (Vz), nummer 201401129/1/R4 en ABRS nummer 201401129/1/R4) blijkt dat de bouw van 2 woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de bouw van 2 woningen. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet in werking treedt. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.42 van de Interim-omgevingsverordening ligt een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied. De locatie van de beoogde woningbouw ligt echter buiten het volgens de verordening aangewezen Stedelijk gebied.

In artikel 5.3 van de Interim-verordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen, waaronder de grenzen van het Stedelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ambtshalve dan wel op verzoek besluiten om tot wijziging van de grenzen van een werkingsgebied over te gaan.

Als gevolg van de beoogde 2 nieuw woningen ontstaat een logischere afronding van de bebouwing. Daarom wordt ten behoeve van voorliggende bestemmingsplan met toepassing van de in artikel 5.3 van de verordening de begrenzing van het Stedelijk gebied aangepast.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan in Landelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Waalwijk is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing.

In artikel 3.9. van de interim omgevingsverordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk Gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De eisen waaraan de bovengenoemde verbetering van de landschappelijke kwaliteit moeten voldoen, zijn door de gemeente Waalwijk, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de provinciale verordening:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De bouw van nieuwe woningen wordt volgens de werkafspraken aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betekent dat in beginsel zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist.

De regiogemeenten in het Hart van Brabant gaan uit van de grondwaardemethodiek. Het gaat hierbij om een instrument waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van grondwaarden per gebruiksfunctie. Een percentage van de toename van de grondwaarde moet geïnvesteerd worden in het landschap. Eén en ander leidt tot de navolgende berekening:

Waardevermeerdering ruimtelijke ontwikkeling, berekening volgens rekenmodel kwaliteitsbijdrage gemeente Waalwijk	
• Huidige situatie: Agrarische bestemming	€ 15.190
• Nieuwe situatie: Wonen	€ 462.275
Waardevermeerdering	€ 447.085
Omvang investering ruimtelijke kwaliteit: 20% van waardevermeerdering	€ 89.417,00

Alhoewel wordt voorzien in een gedeeltelijke verwijdering van de vervuilde grondwal, de gedeeltelijke sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van een landschapstuin, is dit niet aan te merken als een kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in de Interim-verordening. Aangezien er binnen het plangebied onvoldoende mogelijkheden zijn om alsnog een kwaliteitsverbetering conform het provinciale beleid te realiseren wordt door initiatiefnemer een zogenaamde fondsbijdrage voldaan. Dit bedrag staat benoemd in de voorliggende tabel. Binnen de gemeente Waalwijk is hiervoor de 'Reserve kwaliteit fysieke leefomgeving' beschikbaar. Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.

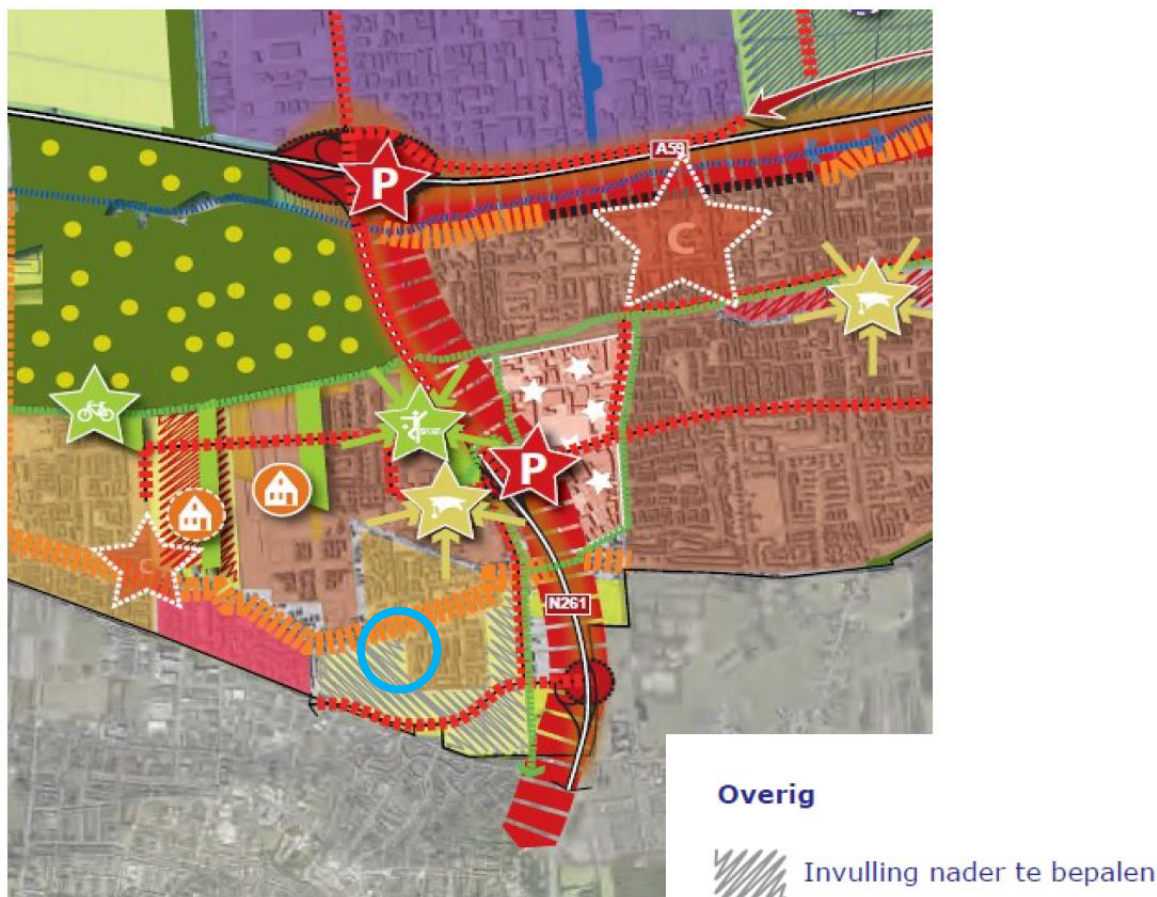
2.3 Gemeentelijk beleid

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

- **Ondergrond:** zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem en behoud van de EHS. Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk, behoud en versterking landschapswaarden.
- **Netwerken:** optimaliseren van bereikbaarheid over weg en water. Afstemming met het in ontwikkeling zijnde Mobiliteitsplan.
- **Wonen:** speerpunt is vraaggericht herstructureren volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. De structuurvisie is mede gebaseerd op de Woonvisie 2012-2019. Naast kleinstedelijk en dorps wonen zijn in de structuurvisie de oude bebouwingslinten specifiek benoemd voor 'gemengd wonen'. Deze beleidsnotitie vormt de uitwerking van het thema gemengd uit de structuurvisie.
- **Werken:** de basis wordt gevormd door de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen. Specifiek voor de linten geeft de structuurvisie als speerpunt aan dat de oude bebouwingslinten vanuit de historische gemengde functie geschikt zijn als kweekkasfunctie voor kleinschalige bedrijven (aan huis). De schaal, aard en omvang van een kleinschalig bedrijf (aan huis) dient wel steeds in de (woon)omgeving te passen.
- **Voorzieningen:** speerpunt is het voorzieningenaanbod vraaggericht versterken op basis van de duurzaamheidsladder en thematisering. Voor de linten betekent dit een passend voorzieningenniveau om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen. Met in ieder geval centrumontwikkeling van zowel Waalwijk, Sprang-Capelle als Waspik. De structuurvisie sluit verder aan bij de Detailhandelsvisie.
- **Duurzaamheid:** de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:
 - Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de 'duurzaamheidsladder lokaal toepassen op voorzieningen', zie onder.
 - Energie: voor de linten is vooral het stimuleren van een afname in energiegebruik van belang.
 - Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron. Zie volgende paragraaf.
 - Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.

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

In de structuurvisie is het gebied tussen Sprang-Capelle en de Bevrijdingsweg aangewezen als “invulling nader te bepalen”, zie onderstaande kaartuitsnede.



Uitsnede kaart structuurvisie (projectlocatie bevindt zich in blauwe cirkel)

In de structuurvisie is alleen het gebied tussen Sprang-Capelle en Kaatsheuvel aanvullend aangegeven als reserveringsgebied voor mogelijke stedelijke functies op de langere termijn (na 2025). Omdat nog niet bekend is of het gaat om wonen, werken en/of voorzieningen is dit onderdeel alleen opgenomen op de totaalkaart.

Uitbreiding Sprang-Capelle (gebied tussen Van der Duinstraat – Bevrijdingsweg)

Bij eventuele uitbreidingsplannen van de woonwijk richting het westen is het vanwege de atypische ligging van Mesdaglaan 22 dan ook niet logisch om de Mesdaglaan het gebied in te trekken. De Mesdaglaan is in het noorden gelegen en de achterkant van de Van der Duinstraat kent een grillig verloop. Dit maakt dat in de stedenbouwkundige opzet de kavels op deze locatie rug-aan-rug worden gesitueerd.

Gezien de omvang van het gebied en de vele mogelijkheden voor een stedenbouwkundige verkaveling is het vanzelfsprekender dat de bestaande wegen (Jan Steenstraat en Van

Ruijsdaelstraat) worden doorgetrokken en de woonwijk in zijn geheel te ontsluiten via de rotonde aan de Bevrijdingsweg. Eén en ander is weergegeven op onderstaande schematische afbeelding.



Ontsluiting toekomstige uitbreiding Sprang-Capelle

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de bouw van de thans beoogde bouw van 2 woningen de eventuele toekomstige uitbreiding van het dorp Sprang-Cappelle in westelijke richting niet belemmerd.

3. Randvoorwaarden

3.1 Geluid

Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. heeft een akoestisch onderzoek verricht in verband met de nieuwbouw van de 2 woningen aan de Jacob Marisstraat in Sprang-Capelle. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Tevens is getoetst of voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. d.d. 3 mei 2017, met projectnummer VL.1621.R01. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Toets aan Wet geluidhinder

In de omgeving van de onderzoekslocatie liggen de Van der Duinstraat en de Kerkstraat (in elkaars verlengde gelegen) als geluidgezoneerde wegen. Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Ondanks dat de onderzoekslocatie in een 30 km/u gebied ligt en dergelijke wegen vanwege dat feit op basis van jurisprudentie, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, meegenomen kunnen worden in de beoordeling, wordt dat voor de Jacob Marisstraat niet noodzakelijk geacht. Deze weg heeft vanwege zijn ligging en functie een lage verkeersintensiteit en de geluidbelasting vanwege deze weg wordt daarom niet relevant geacht voor onderhavig onderzoek. De Jacob Marisstraat is dan ook niet in het akoestisch onderzoek opgenomen.

Vanwege de Van der Duinstraat en Kerkstraat bedraagt de geluidbelasting op de twee nieuwbouwwoningen van het plan ten hoogste 33 dB. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh. Daarmee wordt overal in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken is niet noodzakelijk.

Toets aan Bouwbesluit

De minimeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is voor wegverkeerslawaai exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de twee nieuwbouwwoningen van voorliggend rapport geldt dat er geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd, waardoor zij alleen aan de minimeis voor de karakteristieke geluidwering (= 20 dB) hoeven te voldoen. Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie is niet noodzakelijk.

3.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate

bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van slechts 2 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Op basis van de risicokaart kan worden vastgesteld of er in de omgeving van het plangebied sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling binnen het invloedsgebied van het bedrijf Stahl Europe B.V. ligt. Dit bedrijf ligt op circa 5 km afstand van het plangebied. Derhalve dient het groepsrisico te worden verantwoord. Ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. is door de Brandweer Midden- en West-Brabant een standaard advies externe veiligheid opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen

Het standaardadvies is bruikbaar voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan de volgende criteria:

- De ontwikkeling vindt plaats op een afstand van meer dan 200 meter van de inrichting Stahl,
- De ontwikkeling bevindt zich niet in het invloedsgebied van een andere risicobron,
- De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.

De voorgestelde ontwikkeling past in de gestelde criteria. De ontwikkeling is klein en ligt op voldoende afstand van Stahl. Voorts zijn er in de omgeving van het plangebied geen andere risicovolle inrichtingen aanwezig. Ten slotte gaat het om de bouw van slechts 2 woningen, als gevolg waarvan er geen significante verhoging van de dichtheid van personen ontstaat.

In het kader van het verantwoorden van het groepsrisico dient te worden aangegeven welke maatregelen mogelijk worden getroffen ter verbetering van de veiligheid, welke mogelijkheden er bestaan voor rampenbestrijding en in welke mate de aanwezigen zelfredzaam zijn. Ten aanzien van de verdere uitwerking van het planvoornemen geldt dat in dit verband wordt aangesloten bij de maatregelen zoals opgenomen in het standaard advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

3.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Bodemonderzoek grondwal

Bakker Milieuadvies heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteit en samenstelling van een deel van de grondwal die aanwezig is aan de Jacob Marisstraat. De resultaten van het dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bakker Milieuadvies d.d. 21 november 2016. De rapportage is als separate bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De grondwal aan de Jacob Marisstraat dateert van de midden jaren '80. Volgens informatie bestond de aanvankelijke basis van de wal uit gestort overwegend steenachtig bouwafval en tevens uit asfaltbrokken en (dak)grind. Naast steenachtige materialen bevat dit afval ook restanten hout en plastic. Nadien is grond gestort over deze langgerekte rug van puin. Uiteindelijk is de al vermoedelijk afgewerkt met een toplaag van puinvrije teeltaarde waarop planten en struiken zijn geplant. De grondwal heeft een breedte van 14 meter en hoogte van circa 2,5 meter. De lengte bedraagt totaal 180 meter. In het onderzoek is alleen de noordelijke 50 meter onderzocht.
- Mede omdat bij een tweetal onderzoeken naar de kwaliteit en samenstelling van de wal in 1999/2000 geen enkele boring tot aan de onderzijde van de wal kon worden uitgevoerd (van boven af zelfs niet dieper dan 0,50 à 0,80 meter) wordt gesteld dat de bodemvreemde fractie (> 1 cm) van de kern van de wal meer dan 50% bedraagt. Om deze reden wordt de kern van de wal niet als bodem aangemerkt, maar als afvalstof.
- De grondfractie in de kern van de wal is in enkelvoud onderzocht en blijkt hierbij sterk verontreinigd met PAK. Feitelijk is een enkele analyse te weinig om een goede analyse te trekken. De grondfractie kan op basis van een enkele asbestanalyse (< 1mg) wel aangemerkt worden als Niet-asbestverdacht.
- Een verzamelmonster van enkele asfaltbrokken is gebroken tot < 2 mm en onderzocht op asfalt. Het PAK-gehalte bedraagt 550 mg waarmee het asfalt duidelijk teerhoudend is. Het is duidelijk dat het hoge PAK-gehalte in de grondfractie hoofdzakelijk te wijten is aan dit asfalt.
- Over de sterk puinhoudende kern van de wal ligt tenminste 50 cm puinvrije grond, die middels twee analyses onderzocht is en daarbij gemiddeld licht verontreinigd is met PAK en lood. De oliegehaltes bij deze 2 analyses bedroegen < 35 en 63 mg/kgds. Gemiddeld is hiermee geen sprake van een overschrijding van de AW2000. De toplaag zou hiermee gemiddeld voldoen aan klasse wonen.

Om beter inzicht te in de kwaliteit van de grond- en puinfractie in de kern van de (grond)wal wordt aanbevolen een zeefproef uit te voeren aan de westzijde van de grondwal. Hierbij dient een deel van de westelijke helft van de wal ontdaan te worden van bomen en struiken, bijvoorbeeld over 15 lengtemeters van de wal.

Vervolgens kan de dan beschikbare grond (ruim 100 m³) gezeefd worden, waarbij de fracties ‘door de zeef’ en ‘op de zeef’ separaat worden opgeslagen op degelijke folie danwel in gereedstaande containers. De op deze wijze gescheiden fracties kunnen vervolgens analytisch worden onderzocht.

De toplaag van de grondwal hoeft bij deze proef niet gezeefd te worden omdat deze niet of nauwelijks bijmengen bevat. Deze laag dient voorafgaand aan de zeefproef dan ook apart ontgraven en opgeslagen te worden. Bij de voorgestelde werkzaamheden dienen de daarvoor benodigde veiligheidsmaatregelen te worden genomen.

Bodemonderzoek bouwlocatie

Bakker Milieuadvies heeft in verband met de voorgenomen bouw van de woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de te bebouwen locatie aan de Jacob Marisstraat. De resultaten van het dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bakker Milieuadvies d.d. april 2017. De rapportage is als separate bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek blijkt samengevat het volgende:

- In de bovengrond op het noordelijk terreindeel zijn parameter PAK, olie en PCB in gehalten boven AW 2000 aangetroffen. De overschrijdingen voor PAK en olie zijn verwaarloosbaar gering te noemen. De lichte verhogingen vormen geen bezwaar voor de bestemming wonen.
- In de bovengrond van het zuidelijk terreindeel is alleen minerale olie licht verhoogd aangetroffen. Ook dit is een geringe overschrijding.
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden AW 2000 aangetroffen.
- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare niet relevante verhoging.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande locatie van de nieuwe woningen geen belemmering voor de bestemming wonen.

3.5 Water

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om 2 nieuwe woningen te bouwen. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m². Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

3.6. Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of van Natura 2000-gebieden.

Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het perceel Van der Duinstraat 1 en het te bebouwen perceel aan de Jacob Marisstraat. Deze rapportage d.d. 3 juli 2017 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus. Daarnaast dient ter voorbereiding van een ecologisch projectplan dan wel een mitigatieplan voor de aanwezige vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil in de schuur op de onderzoekslocatie aanvullend onderzoek plaats te vinden. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Econsultancy heeft een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd aan de Van der Duinstraat 1 te Sprang-Capelle. Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna die op de onderzoekslocatie is uitgevoerd. De rapportage d.d. 1 november 2018 van dit aanvullende onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat ten behoeve van de plannen op de onderzoekslocatie geen maatregelen hoeven getroffen te worden ten aanzien van vleermuizen, maar de sloop van aangrenzend gebouw dient zorgvuldig plaats te vinden. Door het slopen van een gedeelte van de schuren zal de nestlocatie van de kerkuil verloren gaan. Derhalve is overtreding van de Wet natuurbescherming niet te voorkomen en is het noodzakelijk dat ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan “Gemengd gebied” heeft de te bebouwing locatie aan de Jacob Marisstraat de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4”. Volgens de regels van het bestemmingsplan is nader archeologisch onderzoek nodig indien gebouwd met een oppervlakte van meer dan 5000 m² én dieper dan 50 centimeter onder maaiveld. Omdat de oppervlakte van de nieuwe woningen (veel) kleiner is dan 5000 m² is in dit geval geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.7 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Jacob Marisstraat. Hiertoe wordt voor beide nieuwe woningen een inrit aangelegd.

Bij het realiseren van nieuwe woningen moet voorzien worden in parkeren op eigen terrein. Op basis van de Parkeernormennota 2015 zijn voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Sprang-Capelle twee parkeerplaatsen vereist. Voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is bij beide woningen voldoende ruimte.

3.8 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

In de direct nabijheid van de geplande woningbouwlocatie ligt het perceel Van der Duinstraat 1, waar in beginsel nog een veehouderij is toegestaan met bijbehorende geurcirkel. Om de geplande woningbouwontwikkeling te kunnen laten plaatsvinden, dient zeker gesteld te worden dat op deze locatie geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Hiertoe worden in de regels van dit bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

In de rest van de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die van invloed zijn op de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

3.9 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen bouw van de woningen aan de Jacob Marisstraat.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan zijn gelijk aan het voorontwerpbestemmingsplan “Gemengd”, zoals dat in november 2016 ter inzage is gelegd. Daarbij zijn regels gesteld ten aanzien van:

- Het zeker stellen dat agrarische activiteiten op het perceel Van der Duinstraat 1 worden beëindigd.
- Het realiseren en instandhouden van de landschappelijke inpassing. Daartoe is in het bestemmingsplan de bestemming “Groen” opgenomen. Deze bestemming borgt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Tevens is in de woonbestemming bepaald dat de nieuwe woningen alleen mogen worden bewoond zolang de landschappelijke instandhouding is aangelegd en in stand gehouden wordt.
- Het zeker stellen van de voorwaarde dat de zuidelijke woning niet eerder dan de noordelijke wordt gebouwd.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Waalwijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspiraakprocedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn. Gelet op het feit dat het om een ontwikkeling gaat om een overzichtelijke ontwikkeling op in één samenhangend gebied, wordt een inspraakprocedure in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat” heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 25 april 2019 gedurende 6 weken (t/m 5 juni 2019) ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Beslissing principe-verzoek gemeente

Kostenraming sanering grondwal

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek grondwal

Bodemonderzoek bouwlocatie

Quick scan flora en fauna

Aanvullend ecologisch onderzoek

Standaard-advies brandweer