



Bestemmingsplan

'Waalwijk, Wijnruitstraat 196'

TOELICHTING

Datum vaststelling

29 april 2021

<i>Plannaam</i>	'Waalwijk, Wijnruitstraat 196'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0867.bpWWWijnruitstraat-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	29 april 2021
<i>Projectnummer</i>	16187/4
<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>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	7
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	8
2.1	NATIONAAL	8
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	8
2.2	PROVINCIAAL	10
2.2.1	OMGEVINGSVISIE EN STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	10
2.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING	10
2.3	GEMEENTELIJK	12
2.3.1	STRUCTUURVISIE WAALWIJK 2025	12
2.3.2	WOONVISIE 2020 GEMEENTE WAALWIJK	14
2.3.3	MOBILITEITSPAN ‘STAD IN BEWEGING’	15
2.3.4	ERFGOEDVERORDENING 2016	16
2.3.5	GROENBELEIDSVISIE GEMEENTE WAALWIJK	16
2.3.6	DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE	18
2.3.7	WELSTANDSNOTA 2016	18
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	19
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	20
3.1	BESTAANDE SITUATIE	20
3.2	NIEUWE SITUATIE	22
4.	MILIEUASPECTEN	26
4.1	WATER	26
4.1.1	BELEID	26
4.1.2	WATERTOETS	27
4.1.3	WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	27
4.1.4	WATERBERGING	27
4.1.5	RIOLERING	29
4.1.6	HEMELWATERAFVOER	29
4.1.7	TOEPASSING MATERIALEN	29
4.2	KABELS- EN LEIDINGEN	30
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	30
4.4	BODEM	31
4.4.1	ALGEMEEN	31
4.4.2	ONDERZOEK	31

4.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.5.1	INLEIDING	32
4.5.2	BELEID.....	32
4.5.3	RISICOBRONNEN	33
4.6	GELUID.....	34
4.7	LUCHTKWALITEIT	35
4.8	NATUUR	36
4.8.1	ALGEMEEN.....	36
4.8.2	TOETSING	36
4.8.3	STIKSTOFDEPOSITIE	38
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	38
4.9.1	INLEIDING	38
4.9.2	ONDERZOEKRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	39
4.9.3	CONCLUSIE.....	39
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	40
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	40
5.2	ARCHEOLOGIE.....	40
5.2.1	INLEIDING	40
5.2.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	40
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....	42
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	42
6.2	PARKEREN.....	43
7	JURIDISCHE PLANREGELING	44
7.1	ALGEMEEN.....	44
7.2	METHODIEK	44
7.2.1	VERBEELDING	44
7.2.2	REGELS.....	45
7.3	BESTEMMINGEN.....	45
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
	OVERZICHT BIJLAGEN	48

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk bestaat het voornemen om aldaar 18 appartementen te realiseren. Op deze herontwikkelingslocatie was voorheen een basisschool voor speciaal onderwijs gevestigd. Het schoolgebouw wordt gesloopt. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op ongeveer dezelfde plek als het schoolgebouw.

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van een (private) ontwikkelaar.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk de beheersverordening 'Woonwijken' (vastgesteld 2 april 2016), biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de appartementen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Waalwijk heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie E, nummer 3941, ligt binnen de bebouwde kom van Waalwijk, in de wijk Bloemenoord. De locatie grenst aan de noordzijde aan de Wijnruitstraat en aan de zuidzijde aan de Klaproosstraat.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.070 m². Zowel aan de oost- als aan de westzijde van de locatie bevindt zich bestaande bebouwing.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Wijnruitstraat 196 te Waalwijk

bron: kadastralekaart.com

1.3 Planologische regime

De planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor op 2 april 2016 de beheersverordening 'Woonwijken' is vastgesteld. Ingevolge deze beheersverordening heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. De beheersverordening laat de bouw van de appartementen niet toe. Omdat het woningbouwplan niet past binnen het geldende planologische regime, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.



Fig. 1.2 Uitsnede Beheersverordening 'Woonwijken' (projectlocatie: rode pijl)

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 appartementen aan de Wijnruitstraat 196 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 van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

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.

Nu het plan hier 18 woningen bevat, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het van belang is om de behoefte van het bouwplan te onderbouwen. Hierover het volgende.

Door *Remco Olden Lommers Makelaars* is een voor deze locatie een vraagscan uitgevoerd (d.d. 15 mei 2020, zie bijlage I). Uit deze vraagscan blijkt dat er binnen de betreffende wijk nauwelijks aanbod is van appartementen terwijl er wel behoefte bestaat aan deze vorm van woningen. *Remco Olden Lommers Makelaars* verwacht dat de kopers van het geplande project grotendeels uit de wijk zelf komen. Omdat er ook buiten de wijk ‘Bloemenoord’ een tekort aan appartementen bestaat, wordt verwacht dat er ook vraag vanuit aangrenzende wijken zal zijn.

Gelet op voornoemde informatie van *Remco Olden Lommers Makelaars* kan ervan worden uitgegaan dat er voldoende behoefte bestaat aan appartementen op de betreffende locatie (hierbij wordt ook verwezen naar paragraaf 2.3.2 over de Woonvisie van de gemeente Waalwijk).

2.2 Provinciaal

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 'stedelijk gebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk gebied 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 Wijnruitstraat 196 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 “stedelijk gebied”. Binnen het “stedelijk gebied” zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk.



Fig. 2.1. Uitsnede kaart 'Stedelijk gebied' (Interim-omgevingsverordening)

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient te worden voldaan aan de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma (artikel 3.42 lid 1 van de verordening). Hierover het volgende.

Om te bepalen of er een kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is het “Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant” geraadpleegd. Hierin zijn de regionale woningbouwafspraken opgenomen. Uit het betreffende document blijkt dat er voor de korte termijn (2018-2027) behoefte is aan 15.065 woningen voor de regio Midden-Brabant. In de regionale programmering is voorzien dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 1.335 woningen. De bouw van ten hoogste 18 woningen past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

Regio Hart van Brabant			
Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2018 t/m 2027			
	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2018	prognose groei woningvoorraad 2018 t/m 2027 bandbreedte laag	prognose groei woningvoorraad 2018 t/m 2027 bandbreedte hoog
Dongen	11.075	420	665
Gilze en Rijen	11.199	495	755
Goirle	10.136	645	840
Hilvarenbeek	6.522	470	595
Loon op Zand	10.169	700	930
Oisterwijk	11.439	425	620
Tilburg	97.612	7.720	9.325
Waalwijk	21.538	880	1.335
Midden-Brabant	179.690	11.755	15.065
Heusden	18.523	1.680	2.125

Bronnen: - De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017
 - CBS-Statline (BAG)
 De geprognosticeerde groei van de woningvoorraad (2018 t/m 2027) is afgerond op 5-tallen.

Fig. 2.2 Tabel pagina 20 uit 'Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant'

In de periode 2018-2028 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk voorzien in 1.240 woningen. Onderhavige locatie is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de toevoeging van 18 woningen past binnen de woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk en eveneens binnen de (concept-)Woonvisie 2020 van de gemeente Waalwijk (zie hieronder 2.3.2).

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 Structuurvisie Waalwijk 2025

Algemeen

Op 2 februari 2016 is de structuurvisie 'Waalwijk 2025 onderscheidend meer verleiden' vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is een samenhangend ruimtelijk beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025. Hierin wordt voortgeborduurd op de Strategische visie 2020. Om de juiste keuzes voor 2025 te maken zijn een drietal leidende principes geformuleerd:

- *Waarden ondergrond behouden en versterken;*
- *Bereikbaarheid netwerk optimaliseren;*
- *Vraaggericht functies versterken met kwaliteit.*

Vanuit de leidende principes zijn speerpunten van beleid opgesteld. Uit de speerpunten volgen inhoudelijke projecten en werkzaamheden waarbij de gemeente procesmatig kiest voor een bepaalde rol. De structuurvisie is opgebouwd uit drie delen. Deel A gaat in op het beleid op hoofdlijnen, deel B betreft de onderbouwing van de visie en deel C is de uitvoeringsparagraaf. De ambities zijn gevisualiseerd in een visiekaart.



Fig. 2.3 Uitsnede deelkaart Typering 2015 – Wonen, behorend bij Structuurvisie Waalwijk 2025 (planlocatie: blauwe pijl)

De structuurvisie is mede gebaseerd op de Woonvisie 2012-2019. Uit bovenstaande kaart blijkt dat de planlocatie binnen de deelkaart Typering 2015 – Wonen is gelegen binnen het woongebied. Voor 'wonen' ambieert de structuurvisie een diverse woonomgeving met kleinstedelijke en dorpse kernen, afgestemd op de regionale en lokale behoefte. Bestaande woongebieden dienen vraaggericht te worden geherstructureerd, volgens de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.1.2) en volgens thematisering. Vraaggericht betekent ook 'voor iedereen een thuis'. Groepen die specifieke aandacht vragen zijn:

- Ouderen en mensen met een zorgvraag. De juiste woningen en een passende woonomgeving waar nodig gecombineerd met zorg. Hierbij gaat het niet alleen om fysieke maar ook om geestelijke zorg.
- Lagere en middeninkomens. Betaalbare koop en/of bereikbare huur.
- Starters. Instap in de koopmarkt, mede met het oog op beweging in de (koop)markt.
- Arbeidsmigranten. Voldoende toereikende woonvoorzieningen.

Voor de woningvoorraad kan herstructurering betekenen aanpassing van bestaande (woon)gebouwen of inbreidingslocaties met als resultaat bijvoorbeeld:

- Meer kleinere woningen voor bijvoorbeeld ouderen en jongeren.
- Levensloopbestendige woningen. Woningen geschikt maken voor langere bewoning door ouderen valt hieronder.
- Focus op woonlasten via energiebesparende maatregelen.
- Realiseren van op maat gesneden woon-, zorg-, welzijns- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling voorziet in 18 appartementen binnen de bebouwde kom van Waalwijk. De beoogde woningen zullen zeer waarschijnlijk worden gekocht door hen die een volgende stap willen maken wat betreft wooncarrière. Vermoedelijk worden de appartementen gekocht door senioren. Daardoor ontstaat doorstroming in de markt waardoor mogelijk woonruimte vrijkomt voor starters op de koopmarkt, alsmede voor (jonge) gezinnen met een meer stedelijke woonwens. Het voorliggende ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, en de hierna te behandelen woonvisie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Waalwijk 2025.

2.3.2 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk

Drie hoofdthema's vormen het hart van de Woonvisie 2020: betaalbaarheid, wonen en zorg en leefbaarheid en duurzaamheid. De visie (over de komende 10 jaar) van deze hoofdthema's worden nader uitgewerkt:

- 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.

Het uiteindelijke doel met betrekking tot dit hoofdthema is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen. Voor de komende 10 jaar wordt dit beoogd te bewerkstelligen door middel van de volgende speerpunten:

- *In de komende 10 jaar moeten voldoende woningen worden gebouwd, zodat het woningtekort terugloopt.*

De woningmarkt moet de komende jaar met minimaal 1.500 woningen groeien. Bij het bouwen van woningen wordt de voorkeur gegeven aan de transformatie of herstructurering van

leegstaand of leegkomend vastgoed en initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in de woningmarkt (van de gemeente Waalwijk), maar waar wel aantoonbaar vraag naar is;

- *De doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.*
Deze doorstroming moet voornamelijk bewerkstelligd worden door het vergroten van het aanbod in middeldure en dure woningen;
- *De betalingsproblemen (met betrekking tot wonen) worden tegengegaan.*
De corporaties wordt gevraagd om de spelingsruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een (laag) middeninkomen optimaal te benutten. Daarnaast wordt aan de corporaties gevraagd om de ontwikkeling van woningen in de lage middenhuur te overwegen, als blijkt dat de verruiming van de DAEB-inkomensgrenzen niet het gewenste effect heeft, als de versoepeling van de markttoets is verankerd in wetgeving en als blijkt dat marktpartijen niet kunnen voorzien in de betreffende vraag.

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 laatste kan door middeldure en dure woningen te bouwen, alsook woningen voor senioren.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen binnen de bebouwde kom van Waalwijk. Vermoedelijk worden de appartementen gekocht door senioren. Daardoor ontstaat doorstroming in de markt waardoor mogelijk woonruimte vrijkomt voor starters op de koopmarkt, alsmede voor (jonge) gezinnen met een meer stedelijke woonwens.

Voorts wordt bij de realisatie van dit bouwplan rekening gehouden met duurzaamheid (zie paragraaf 2.3.6).

De voorliggende ontwikkeling aan de Wijnruitstraat sluit in voldoende mate aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

2.3.3 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 oplossingsrichtingen 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. Voor de Wijnruitstraat worden geen specifieke beleidsuitgangspunten genoemd.

2.3.4 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 de 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 de Wijnruitstraat 196 zijn geen monumentale en / of cultuurhistorische waarden aan de orde (zie verder hoofdstuk 5).

2.3.5 Groenbeleidsvisie Gemeente Waalwijk

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 beheerisies 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

De projectlocatie en / of de nabij omgeving wordt niet specifiek genoemd in de Groenbeleidsvisie. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande groenelementen, zoals het bestaande water aan de voorzijde (zijde Klaproosstraat) van de nieuwbouw. Deze waterpartij blijft in de huidige vorm bestaan. In de stedenbouwkundige beschrijving van het plan wordt hier nader op ingegaan (zie hoofdstuk 3).

Voorts wordt voldaan aan de eis dat 10% van het totale ontwerp als grondgebonden openbaar groen wordt ingericht (zie onderstaand figuur 2.3). Het groen komt hier neer op 17,3%.

In dit kader wordt ook gerefereerd aan het Bomenbeleid van de gemeente Waalwijk, dat (eveneens) in december 2019 is vastgesteld. Voor de realisatie van dit bouwplan behoeven er echter geen bomen gekapt te worden. Nadere toetsing aan het bomenbeleid is dan ook niet aan de orde.

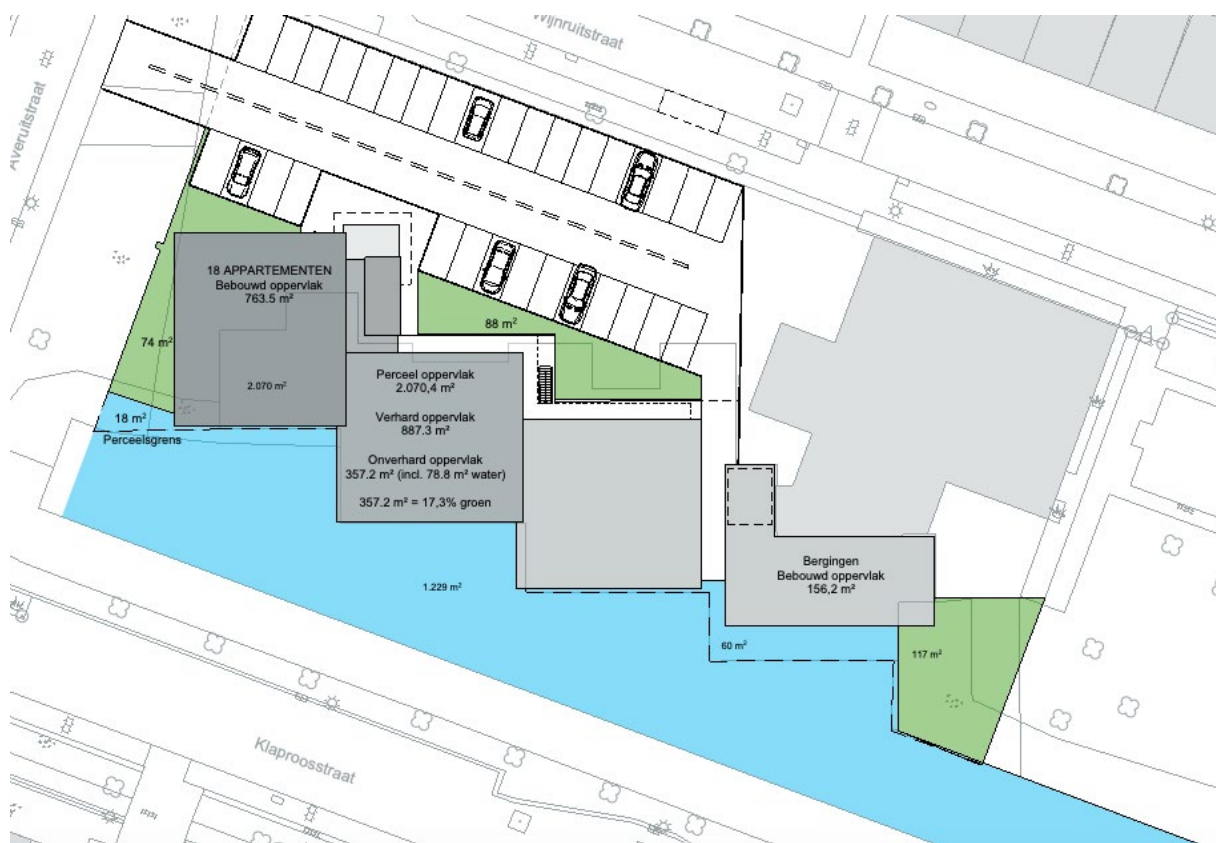


Fig. 2.4 Inrichting perceel

2.3.6 Duurzaam bouwen en energie

De gemeente Waalwijk heeft in 2009 de ambitie uitgesproken op de lange termijn, in 2043, klimaatneutraal te willen 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 CO₂-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.

Voor het plan aan de Wijnruitstraat bestaat de ambitie om bij de bouw van de woningen een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) te halen van 0,4. Dit kan worden bereikt door onder meer het toepassen van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. Voorts zullen de woningen gasloos worden gebouwd. Bij de uitgifte van de percelen worden hierover afspraken gemaakt met de kopers.

2.3.7 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.

Het bouwplan is echter gelegen in een welstandsvrij gebied. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen deze gebieden wordt niet getoetst aan welstandscriteria.

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 appartementen aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

De woningbouwlocatie is gelegen in het oostelijke deel van de bebouwde kom van Waalwijk, in de wijk Bloemenoord. Deze wijk kenmerkt zich door de ruime en groene opzet, maar tevens ook door de sterk repeterende verkavelingsstructuur en architectuur uit de Jaren '60. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen van twee lagen met kap.

Daarnaast zijn aan de zuidwestzijde van de locatie een drietal flatgebouwen met sociale huurappartementen gelegen van zeven bouwlagen hoog. Deze flatgebouwen zullen binnenkort gesloopt worden en vervangen door nieuwe exemplaren, overigens anders gesitueerd dan de huidige flatgebouwen. Het terrein eromheen krijgt eveneens een herinrichting en zal een nieuwe kwaliteitsimpuls aan de wijk geven. Verder naar het westen is het wijkcentrum Bloemenoord gelegen met diverse winkels en voorzieningen.

De locatie is direct gelegen tussen de Wijnruitstraat aan de noordzijde en de Klapproostraat in het zuiden. Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan een gymzaal die nog volop in gebruik is. Aan de oost-west en zuidzijde grenst de locatie aan het groen. Met aan de zuidzijde een waterpartij die de wijk volledig van oost naar west doorkruist en het Bloemoordplein met de flats aan het Larixplein verbindt.

Op dit moment staat op het perceel een leegstaand pand van de *Burgemeester Moonenschool*. Dit pand zal worden gesloopt. De oorspronkelijk bij deze school behorende gymzaal zal blijven bestaan. De projectlocatie wordt omgeven door gemeentelijk groen (groenperken met bomen en gras). Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan een brede watergang. In de bestaande situatie vond parkeren plaats op het verharde terrein, behorend bij de school.



Fig. 3.1 Foto-overzicht bestaande situatie omgeving



Fig. 3.2 Foto-overzicht bestaande situatie omgeving



Fig. 3.3 Bestaande situatie, met rechts de brede watergang



Fig. 3.4 Bestaande situatie, vanaf Klaproosstraat

3.2 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundige opzet

Met de realisatie van dit plan wordt het bestaande schoolgebouw gesloopt. De bestaande gymzaal blijft behouden. Het plan bestaat uit 18 appartementen. Het bebouwd oppervlak wordt uitgegaan van een maximum van 100 m² BVO per appartement.

De bestaande school ligt aan de zuidzijde van de locatie 'vertand' in het water. Deze vertanding is overgenomen in het appartementencomplex, zodat er een oriëntatie naar zowel het west als oosten ontstaat. Hierdoor ontstaat een fraaier zicht over het water. Ook wordt het gehele complex in kleinere massa geleed die het geheel leesbaarder maakt. De vertanding is ook in hoogte vertaald naar een verloop in bouwlagen.

Aan de Noordoostzijde sluit de bebouwing met 2 bouwlagen in hoogte aan op de gymzaal. Deze loopt per massa met een bouwlaag op met een accent van 4 bouwlagen aan de westzijde. Deze laatste massa vormt daarmee een mooi en kenmerkend hoogteaccent op de hoek Wijnruitstraat / Klaproosstraat. In de oksel van het complex bevindt zich het trappenhuis met entree.

Doordat de bebouwing aan de zuidzijde in het water is gelegen blijft de afstand tot de bestaande woonbebouwing groot. Door de buitenruimten en woonkamers aan de zuidzijde te leggen en de noordgevel de slaapkamers en verkeersruimten is er geen privacy probleem. Dit wordt nog eens verstrekt door de diverse bomen die het gehele plan aan weerszijde omgeven. Deze zorgen voor een extra coulissen om het plan, die de bebouwing enigszins aan het zicht onttrekt. Aan de oostzijde is aansluiting gezocht met de gymzaal door daar de bergingen van de appartementen te realiseren. Deze zijn 1 bouwlaag hoog en sluiten zo goed aan op de trapsgewijze opbouw van het complex.

De voorzijde van de appartementen is georiënteerd op de Klaproosstraat. Daardoor ontstaat er vanuit de appartementen een aantrekkelijk zicht op groen en water. Het hoogteaccent op de hoek van de Wijnruitstraat / Klaproosstraat wordt meer georiënteerd op het kruispunt, waardoor er in de westelijke richting van de Klaproosstraat kan worden gekeken.

De betreffende functie van wonen, alsmede de opzet van het bouwplan en de toegestane bouwvolumes, worden als passende beschouwd op het perceel en binnen de stedenbouwkundige context. Het plan resulteert in een kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Waalwijk.

Situering ten opzichte van omliggende bestaande bebouwing

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

De afstand tot de bestaande woningen bedraagt op zijn minst 30 meter. Deze afstand tot het bouwplan, dat een hoogte krijgt van maximaal 13 meter, wordt als voldoende ruim beschouwd.

Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van de afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de naastgelegen gymzaal wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Groen

Zoals eerder opgemerkt blijft het in en om de projectlocatie aanwezige groen zoveel als mogelijk gehandhaafd. Ook de bestaande bomen blijven behouden.

Parkeren

Voor het bouwplan dient te worden uitgegaan van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat in totaal 32,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen (zie verder paragraaf 6.2).

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. Zoals hierboven al opgemerkt, bedraagt de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen 30 meter. De hoogte van de bebouwing (13 meter) vormt gelet op deze afstand geen belemmering voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

De afstand van het parkeerterrein tot de bestaande woningen bedraagt circa 13 meter. Deze afstand wordt als voldoende ruim beschouwd. Bovendien kan hier worden opgemerkt dat in de bestaande situatie reeds sprake was van een parkeerplaats (op dezelfde locatie).

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

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

Klimaatadaptief bouwen

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Op dit moment is de gehele projectlocatie verhard met bebouwing en bestrating. Met onderhavig bestemmingsplan neemt de verharde oppervlakte af, conform de tabel zoals genoemd in figuur 4.2. Dat betekent dat de capaciteit voor waterberging toeneemt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

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 aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Waalwijk (daarbij zij tevens verwezen naar onderstaande situatietekening en impressies).

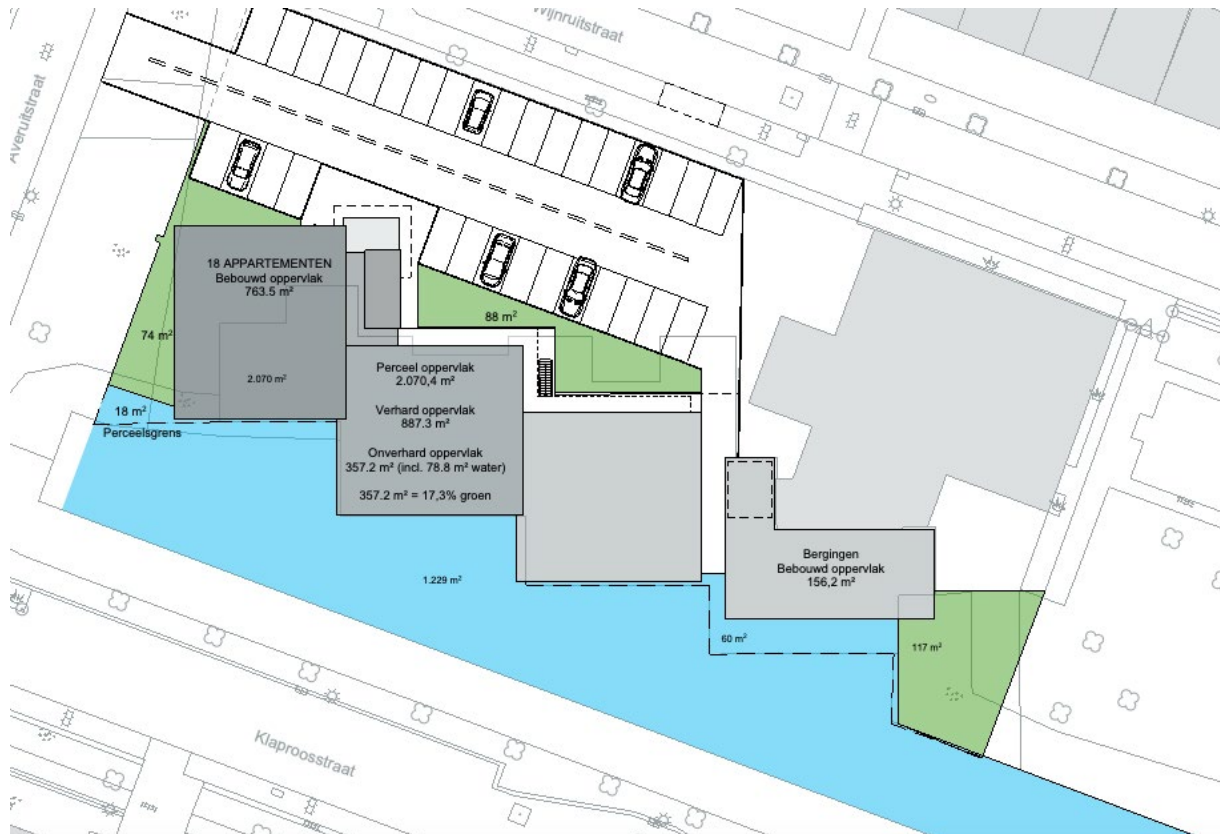


Fig. 3.5 Situatietekening nieuwbouwplan Wijnruitstraat 196 te Waalwijk



Fig. 3.6 Zuidoostzijde



Fig. 3.7 Noordoostzijde



Fig. 3.8 Noordoost



Fig. 3.9 Zuidwest



Fig. 3.10 Noordwest

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

Het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 en omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. In hoofdlijnen wordt het beleid uit het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020' voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

Binnen de (brede) gemeentelijke zorg voor het watersysteem worden de volgende doelen gesteld:

1. *Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.*
2. *Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.*
3. *Zorgen voor inzameling van hemelwater (waar private partijen dat niet kunnen).*
4. *Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.*
5. *Zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.*

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 niet is gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering. Wel grenst de projectlocatie aan water, die in de leggerkaart wordt aangeduid als ‘retentie’. Tevens bevindt zich aan de zuidzijde van het plan een categorie-A-watergang, met een ‘afwijkende beschermingszone’. Die afwijkende beschermingszone ziet op het feit dat er sprake is van een bestaande situatie waarbij de bebouwing de ‘kade’ vormt van de watergang. In de nieuwe situatie zal de nieuwbouw eveneens de kade vormen, net zoals in de huidige situatie. Dat betekent dat het bouwplan geen verandering met zich meebrengt ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie.



Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap

4.1.4 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 m².

Op dit moment is de gehele projectlocatie verhard met bebouwing en bestrating. Met onderhavig bestemmingsplan neemt de onverharde oppervlakte toe, conform onderstaande tabel.

	Bestaand	Nieuw
<i>Perceel</i>	2.070 m ²	2.070 m ²
<i>Bebouwd</i>	863 m ²	867 m ²
<i>Verhard</i>	859 m ²	811 m ²

Onverhard	348 m ²	392 m ²
-----------	--------------------	--------------------

Fig. 4.2 Tabel toename / afname oppervlakten

Uit bovenstaande tabel blijft dat de verharde oppervlakte met dit plan zal afnemen. Dat betekent dat compensatie in waterberging hier niet aan de orde is. De betreffende tabel is gebaseerd op onderstaande tekeningen.



Fig. 4.3 Bestaande oppervlakten



Fig. 4.4 Nieuwe oppervlakten

4.1.5 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 de Wijnruitstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Het appartementengebouw zelf zal wel een gescheiden rioleringsstelsel bevatten (dus gescheiden aangeboden).

4.1.6 Hemelwaterafvoer

Al het hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Een overloop vanuit de voorziening naar oppervlaktewater moet zichtbaar over het maaiveld geschieden richting het nabijgelegen oppervlaktewater.

4.1.7 Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlogende 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. Het Waterschap Brabantse Delta heeft d.d. 26 november 2020 een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage II).

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'.

In dit kader is het relevant om stil te staan bij de gymzaal welke naast de projectlocatie staat. Een gymzaal is ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk geldt. Het thema geluid is daarbij maatgevend. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Wijnruitstraat in Waalwijk*, d.d. 28 oktober 2019, zie bijlage III). Van Kooten Akoestisch advies komt tot de volgende bevindingen:

- *Voor de nieuwbouw treedt de hoogste waarde op aan een zijgevel, die in het schetsontwerp als blinde gevel wordt uitgevoerd. De geluidsbelasting op maatgevende gevels, waarin te openen ramen of deuren worden aangebracht, bedraagt 43 dB(A) in de dag en avondperiode, ofwel een etmaalwaarde van 48 dB(A).*
- *Ter plaatse van bestaande woningen aan de Wijnruitstraat bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB(A) (etmaalwaarde).*

- *Met de geluidsbelasting van 48 dB(A) wordt de richtwaarde van 45 dB(A) voor nieuwe woningen in een rustige woonwijk uit de Handreiking overschreden. De grenswaarde van 50 dB(A) wordt echter niet overschreden. Ook wordt zowel ter plaatse van bestaande als nieuwe woningen voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit.*
- *Het is in redelijkheid niet goed mogelijk de geluidsbelasting te reduceren. In theorie zou het binnenniveau in de avond kunnen worden beperkt tot 77 dB(A) of het draaien van muziek kan in die periode worden vermeden. Een andere mogelijkheid zou zijn het plaatsen van dubbelglas als vervanging van de bestaande enkele beglazing. Normaal gesproken worden deze maatregelen echter als niet realistisch en ook als onnodig beoordeeld.*
- *Een geringe overschrijding van de streefwaarde leidt in de praktijk namelijk niet tot hinder. Van cumulatie met andere bronnen (wegverkeerslawaai) is feitelijk geen sprake. Al met al is er ook zonder maatregelen sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Uit het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies volgt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Het is niet nodig de geluidsbelasting middels maatregelen te reduceren.

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

Recent is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieudadviezen Waalwijk (*Verkennd bodemonderzoek, Wijnruitstraat 196 Waalwijk, december 2019, bijlage IV*). Bakker Milieudadvies Waalwijk komt voor deze locatie tot de volgende conclusies:

- *In de zintuiglijk onverdachte bovengrond op het oostelijke terreindeel zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket (en chroom) in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de zintuiglijk onverdachte bovengrond op het westelijke terreindeel is alleen lood in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen;*

- *In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater zijn alle parameters uit het standaard NEN-pakket in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.*

Bakker Milieuadvies is op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek van oordeel dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen herinrichtingsplan. Voor wat betreft het al dan niet aanwezig zijn van een ondergrondse tank zegt Bakker Milieuadvies het volgende:

Geen van de betrokkenen is bekend met deze informatie en de verkregen informatie uit het bodeminformatiesysteem is ook niet geheel duidelijk. Mocht er tijdens de sloop alsnog een tank aangetroffen worden, dan dient dit altijd gemeld te worden bij de gemeente.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van 18 appartementen aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk.

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 in 2012 een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. In 2017 is de beleidsvisie geactualiseerd, waarbij het bestaande beleid wordt voortgezet en op specifieke onderdelen herijkt.

Door de brandweer c.q. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2018 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen (d.d. 8 december 2017) voor het deel van de gemeente dat is gelegen binnen het invloedsgebied van één of meerdere Brzo bedrijven en/of een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Indien een ruimtelijk plan een ontwikkeling

mogelijk maakt waarbij meer dan 50 personen aanwezig zijn op een afstand tussen de 200 meter en 750 meter van een risicobron dan is een standaardverantwoording van het groepsrisico aan de orde. Indien kwetsbare objecten dichterbij dan 200 meter bij een risicobron worden gerealiseerd is maatwerk vereist. Dit advies van de brandweer is verwerkt in de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Waalwijk (d.d. 23 augustus 2018).

4.5.3 Risicobronnen

Bevi bedrijven

Uit de Risicokaart en het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van Bevi-bedrijven. In de nabije omgeving van het plangebied zijn onderstaande Bevi-bedrijven gelegen waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt:

- Stahl Europe BV, Sluisweg, Waalwijk
- Regionaal Overslag Centrum Waalwijk, Emmikhovensestraat, Waalwijk
- DSM Neo Resins BV, Sluisweg 2, Waalwijk

- Stahl Europe BV

Het betreft een inrichting voor produceren van coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën. Het bedrijf valt onder het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015). Voor deze inrichting is de provincie het bevoegd gezag Wabo. De provincie heeft een revisievergunning verleend aan Stahl, waarvoor een QRA is opgesteld (15 december 2015). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar reikt tot buiten de terreingrenzen van de inrichting (maximaal 50 meter noord en oost). Tevens blijkt dat het groepsrisico (GR) is gelegen (net) onder de oriëntatiewaarde (GR 0,8 x OW). Volgens de voorgaande vergunning was sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde welke door wijzigingen binnen de inrichting en correctie op de berekening teniet wordt gedaan. Het invloedsgebied (LC01) reikt tot op een afstand van 2760 meter, dat eveneens kleiner is geworden als gevolg van de revisievergunning. Het plangebied aan de Wijnruitstraat 196 ligt binnen het invloedsgebied.

- Regionaal Overslag Centrum Waalwijk

Het betreft een overslag bedrijf voor (tank) containers voor scheepsvaart. Voor de inrichting is een QRA opgesteld (22 juni 2017). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar reikt tot buiten de terreingrenzen van de inrichting. Het invloedsgebied ligt tot op een afstand van 1030 meter. Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied. Het groepsrisico is gelegen ruim onder de oriëntatiewaarde (factor 10 kleiner). Het PR ligt rondom ca. 150 meter buiten de inrichtingsgrens niet over het plangebied.

- DSM Neo Resins BV

Het betreft een inrichting voor de vervaardiging van chemische producten. Het bedrijf valt onder de regelgeving Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015). Voor deze inrichting is de provincie het bevoegd gezag ingevolge de Wabo. De provincie heeft DSM NeoResins BV vergunning verleend op 3 juli 2014, een QRA is opgesteld (28 maart 2013). In deze QRA is de bestaande situatie berekend en

tevens een toekomstige situatie. In de toekomst nemen de risico's ten opzichte van de bestaande situatie af. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar reikt maximaal enkele tientallen meters buiten het terrein van de inrichting. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ligt niet binnen het plangebied. Uit de QRA blijkt dat het GR is gelegen ruim onder de oriëntatiewaarde ($0.002 \times OW \approx 0$). Het invloedsgebied (LC01) reikt tot op een afstand van 3500 meter en ligt daarmee deels over drie buurgemeenten. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen het PR van 10^{-6} per jaar van Bevi-inrichtingen. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle (Bevi-)inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico op grond van art. 13 van het Bevi noodzakelijk. Opgemerkt wordt echter dat de betreffende ontwikkeling ten opzichte van de huidige bestemming niet leidt tot een toename van het aantal personen binnen het plangebied. Bij 18 woningen wordt uitgegaan van ongeveer 40 aanwezige personen. In een schoolgebouw van 7 lokalen zullen naar verwachting meer personen tegelijkertijd aanwezig zijn. Dit in ogenschouw nemend, alsmede de ruime afstand van betreffende inrichtingen tot de projectlocatie, kan er van worden uitgegaan dat er *geen* sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van de 18 appartementen aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk.

4.6 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Wijnruitstraat dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Wijnruitstraat Waalwijk*, d.d. 28 oktober 2019, zie bijlage III). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Het plangebied valt niet binnen een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde weg. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient de geluidsbelasting afkomstig van een 30 km-zone echter wel beoordeeld te worden.

Vanwege de Klaproosstraat bedraagt de geluidsbelasting na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder maximaal 48 dB. De geluidsbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor wegen die wel onder de werking van de Wet geluidhinder vallen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting.

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 18 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 2018 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 16 ug/m³ en PM₁₀ 19 ug/m³ (norm is 35 ug/m³), met maximaal 7 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

Gelet op het feit dat hier ruim onder de toegestane concentraties blijft, kan worden aangenomen dat ook uit het oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen.

Conclusie

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

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

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 Habitatrichtlijn 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.

4.8.2 Toetsing

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: Wijnruitstraat 196, Waalwijk, d.d. 8 november 2019, zie bijlage V*). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- *Gezien de afstand tot de Natura – 2000 gebieden en de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) zal er sprake zijn van stikstofdepositie en kan niet worden uitgesloten dat er negatieve effecten plaats vinden op de doelstellingen van deze Natura-2000 gebieden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk in de vorm van een Aeries-berekening. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming is mogelijk noodzakelijk.*
- *Negatieve effecten wezenlijke waarden en kenmerken van Natuurnetwerk Nederland, Ecologische Verbindingszones zijn op voorhand uitgesloten wegens de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.*
- *Het plangebied is ongeschikt als voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen. Het plangebied is wel geschikt als niet-essentieel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde*

nesten (bijvoorbeeld huismus). Er is echter voldoende alternatief leefgebied aanwezig in de nabije omgeving. De verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 van de Wnb zullen niet worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is niet noodzakelijk.

- *Het plangebied (het groen binnen het plangebied) is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor verschillende categorie 5 en algemene vogels. Voor wat betreft de categorie 5 soorten is er geen reden om deze jaarrond te beschermen. Het betreffen alle (in potentie) lokale en regionale algemene soorten. Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van niet jaarrond beschermde soorten en algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door onder andere buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.*
- *Aanwezigheid van vleermuizen (kleine dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis) in het plangebied is niet uit te sluiten. De sloopwerkzaamheden hebben een negatief effect op de mogelijke verblijfplaatsen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei t/m 15 juli middels 3 bezoeken en tussen 15 augustus t/m 1 oktober middels 2 bezoeken om te bepalen of:*
 - *Zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. Zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen zijn ook geschikt als winterverblijfplaats voor solitaire dieren of kleine groepjes dieren. De tijd tussen de veldonderzoeken is minimaal 20 dagen. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met verstorende (sloop)werkzaamheden kan worden gestart. Bij aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen wordt er van uitgegaan dat de bebouwing ook geschikt is als winterverblijfplaats voor enkele dieren tijdens milde winters.*
- *Overige soorten (boomkikker, heikikker, kamsalamander, rugstreeppad, poelkikker muurhagedis, gevlekte witsnuitlibel, teunisbloempijlstaart en platte schijfhoren) worden niet verwacht binnen het plangebied. Aanvullende onderzoek voor deze soorten is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze habitatrictlijnsoorten is niet nodig.*
- *Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten die van een ontheffing zijn vrijgesteld zoals egel en verschillende soorten algemene(spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op deze soorten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vlucht mogelijkheid hebben.*

Er heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden voor wat betreft vleermuizen (uitgevoerd door Inventarium, zie bijlage VI). In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie waar de nieuwbouw gepland staat geen mogelijkheid biedt voor rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van dit bouwplan.

4.8.3 Stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Wijnruitstraat 196 Waalwijk, d.d. 12 november 2019, bijlage VII). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de gevolge van de ten gevolge van de bouw en het gebruik van maximaal 18 appartementen aan de Wijnruitstraat 196 in Waalwijk zowel in de tijdelijke fase (de bouw) als in de permanente fase (het gebruik) niet leidt tot een toename van stikstofdepositie 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 EEG-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 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Wijnruitstraat onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

Voor dit plan is een zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld (*Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Waalwijk, Wijnruitstraat 196’*, d.d. 1 december 2020, zie bijlage VIII). Uit deze m.e.r.-aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.9.3 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Wijnruitstraat in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

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 archeologische waarden. 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 de Wijnruitstraat 196 valt binnen categorie 4 als bedoeld op de archeologische beleidskaart, behorend bij de Erfgoedverordening 2016 (zie figuur 5.1). 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 4) als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, indien de omvang van het terrein meer is dan 5.000 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm.

Het terrein aan de Wijnruitstraat 196 heeft een omvang van 2.073 m². Dat betekent dat onder de vrijstellingsgrenzen wordt gebleven voor wat betreft het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek.



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

Het plangebied heeft een gematigde archeologische verwachting. Vanwege deze gematigde 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 de Wijnruitstraat te Waalwijk. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via de Wijnruitstraat.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt door het bouwplan geldt het volgende.

Uitgegaan wordt van een gemiddelde van 6 verkeersbewegingen per appartement. Dat betekent een totale verkeersgeneratie van 108 per etmaal (18 appartementen x 6 verkeersbewegingen).

Met de realisatie van dit bouwplan komt er eveneens een maatschappelijke bestemming te vervallen (met bijna 800 m²). Bij de invulling van deze maatschappelijke bestemming was eveneens sprake van verkeersbewegingen.

Indien er met deze nieuwe ontwikkeling al sprake zou zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, zal deze, gelet op de lage aantallen, geen verstoring van de verkeersontsluiting veroorzaken. De goede bereikbaarheid van de locatie kan met dit plan worden gegarandeerd.

6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat 18 appartementen. Voor de appartementen wordt uitgegaan van CROW aanduiding 'koop, gestapeld'. Ingevolge de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015' geldt hierbij een parkeernorm is 1,8 pp per woning.

Dat betekent een totale parkeerbehoefte van 32,4 parkeerplaatsen. De bij het appartementengebouw behorende parkeerplaats biedt voldoende ruimte voor het realiseren van 32 parkeerplaatsen (zie onderstaand figuur). Voorts komt er één van de twee bestaande uitritten te vervallen. Dat betekent dat in het openbaar gebied een extra parkeerplaats ontstaat.



Fig. 6.1 Overzicht parkeren

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk 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 aangegeven 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 vier bestemmingen, namelijk 'Wonen', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer'. 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.

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 de Wijnruitstraat 196 te Waalwijk is een ontwikkeling van Kees Pullens Holding B.V. 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 voorontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Wijnruitstraat 196' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vanaf 6 augustus 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 inspraakreacties gegeven.

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.

Voor de inhoud van de inspraakreacties, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de nota van inspraak welke als bijlage IX bij deze toelichting is gevoegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (6 weken vanaf 14 januari 2021). Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. Vraagscan behoefte woningbouw, locatie Wijnruitstraat 196 Waalwijk, Remco Olden Lommers Makelaars, d.d. 15 mei 2020*
- II. Wateradvies Brabantse Delta, d.d. 26 november 2020*
- III. Akoestisch onderzoek, Bouwplan Wijnruitstraat in Waalwijk, Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 28 oktober 2019*
- IV. Verkennend bodemonderzoek, Wijnruitstraat 196 Waalwijk, Bakker Milieuadvies Waalwijk, december 2019*
- V. Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Wijnruitstraat 196, Waalwijk, Ecoresult, d.d. 8 november 2019*
- VI. Quickscan Wijnruitstraat 196, Inventarium, d.d. 2 september 2020*
- VII. Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Wijnruitstraat 196 Waalwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 12 november 2019*
- VIII. Aanmeldnotitie Vormvrije Mer-beoordeling, Ten behoeve van het bestemmingsplan: 'Waalwijk, Wijnruitstraat 196, Legalexion, 1 december 2020*
- IX. Nota van inspraak*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl