

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. de realisatie van 1 woning

| Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk



Oktober 2018

Ruimtelijke Onderbouwing

voor het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van 1 woning aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: dhr. en mw. Vos</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 23 oktober 2018</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 18256/1</i>

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 VERSTEDELIJING	8
2.2	PROVINCIAAL	9
2.2.1	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	9
2.2.2	VERORDENING RUIMTE 2014.....	10
2.5	GEMEENTELIJK.....	12
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	15
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	16
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	WATER.....	22
4.1.1	BELEID.....	22
4.1.2	WATERTOETS.....	23
4.1.3	WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	23
4.1.4	WATERBERGING	24
4.1.5	RIOLERING.....	24
4.1.6	WATERKWALITEIT	25
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	25
4.3	BODEM.....	26
4.3.1	ALGEMEEN	26
4.3.2	ONDERZOEK.....	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	GELUID	28
4.6	LUCHTKWALITEIT.....	29
4.7	NATUUR	30
4.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
4.8.1	INLEIDING.....	32
4.9.2	ONDERZOEKSRÉSULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	32
4.9.3	BEOORDELING DIVERSE MILIEUWAARDEN	33
4.9.4	CONCLUSIE	33
4.10	KABELS EN LEIDINGEN	33
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	34
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	34

5.2	ARCHEOLOGIE	34
5.2.1	INLEIDING.....	34
5.2.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	34
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	36
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	36
6.2	PARKEREN	36
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk bestaat het voornemen om aldaar één woning te realiseren. Het perceel behoorde voorheen bij het gehele perceel van de Burgemeester van der Klokkenlaan 41. Nu staat er nog een dienstwoning op dat perceel. Op de plaats waar de nieuwe woning wordt gebouwd stond een bedrijfspand / kantoor (dat dus behoorde tot dat perceel aan de Burgemeester van der Klokkenlaan. Dit pand was in gebruik t.b.v. zakelijke dienstverlening (accountantskantoor o.i.d.).

Het ter plaatse geldende planologische regime biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woning. De gemeente is toch bereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit plan.

Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het planologische regime. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing te bevatten (artikel 2.12 lid 1 onder 3 sub c van de Wabo). Dit document wil daarin voorzien.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk (kadastraal bekend gemeente Kaatsheuvel, sectie M, nummers 2733 en 3280). Het perceel heeft een omvang van 614 m².



Fig. 1.1 Ligging plangebied Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk

bron: Google Earth

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Waalwijk, ten noorden van de Burgemeester van der Klokkenlaan. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van

voornamelijk woonbebouwing. Op alle aangrenzende percelen staan woningen. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Planologische regime

Voor het betreffende perceel geldt een zogenaamde beheersverordening, namelijk de 'Beheersverordening Woonwijken'. Deze beheersverordening is op 4 februari 2016 vastgesteld. Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de looptijd van de verordening. Bij het vaststellen van een beheersverordening wordt doorgaans het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Voor het plangebied betrof dat het 'Bestemmingsplan Woonwijken, Waalwijk Noord 1-1a', vastgesteld 23 februari 2006. In dit bestemmingsplan is het perceel Jan de Rooijstraat 21 bestemd voor 'Dienstverlening' (DV), met 'bedrijfswoning toegestaan' (bw). Dat betekent dat de bouw van een burgerwoning niet mogelijk is. Wel was het dus mogelijk om bebouwing te realiseren op de betreffende locatie, binnen het bouwvlak. Uit de verbeelding is af te leiden dat het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. Verder wordt een maximale goothoogte gegeven van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 1 meter. Dat laatste is kennelijk een fout geweest. Omdat er een gebouw stond van 12 meter, ligt het voor de hand dat de '2' abusievelijk niet is vermeld.

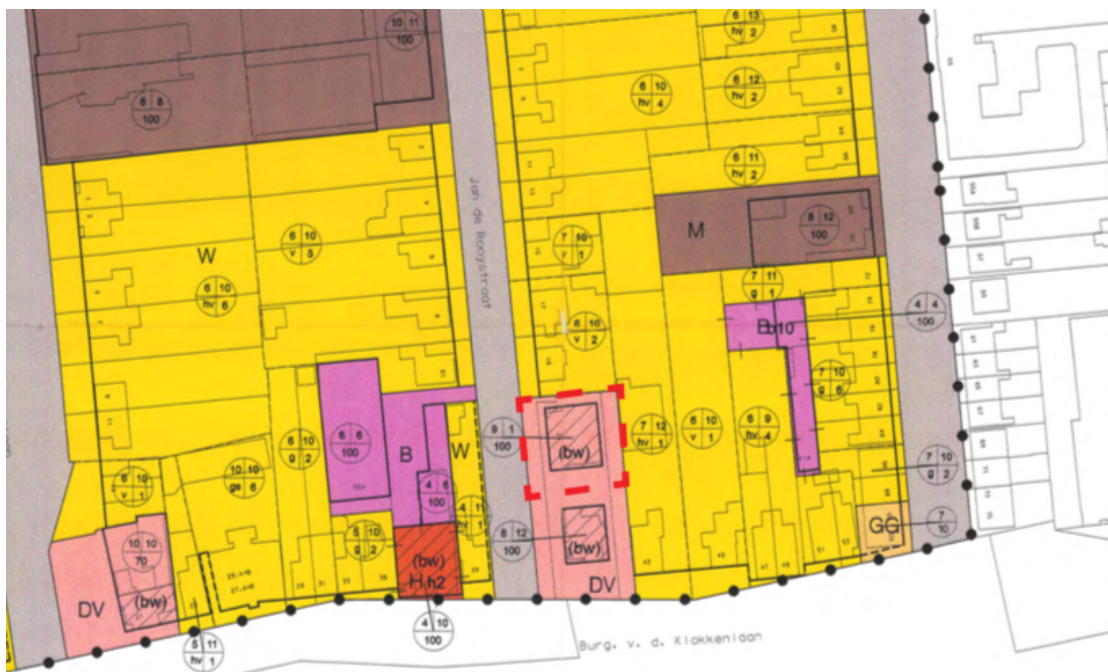


Fig. 1.2 Uitsnede Bestemmingsplan Woonwijken (projectlocatie: zie rode stippellijn)

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. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 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 woning aan de Jan de Rooijstraat 21 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.

Conclusie

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

2.2 Provinciaal

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2018). Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het

plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

De herontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat 21 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 locatie specifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2018). De verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de verordening staan moeten gemeenten in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren locaties.

De verordening kent ook een aantal regels die de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.

De Verordening Ruimte 2014 maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen.

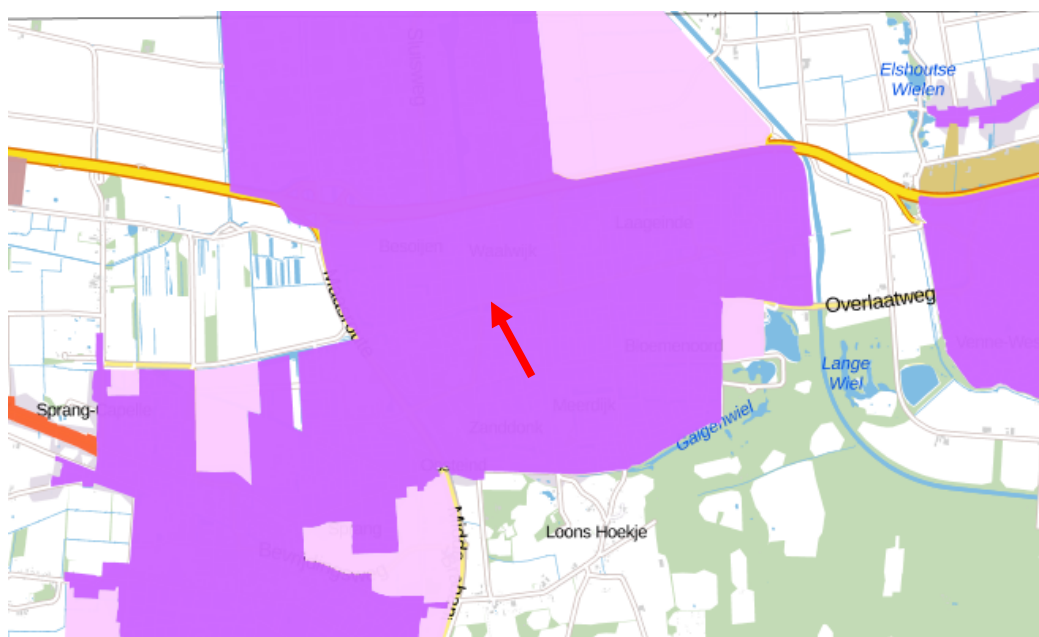


Fig. 2.1 Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014 (projectgebied: zie rode pijl)

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. De toelichting op de verordening zegt dat binnen het bestaand stedelijke gebied de gemeente in beginsel vrij is om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Overigens ligt er vanaf 7 mei 2018 ontwerp van de 'Wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant, kaartaanpassingen 2018' ter inzage. De vaststelling daarvan zal echter geen consequenties hebben voor het plangebied.

Conclusie

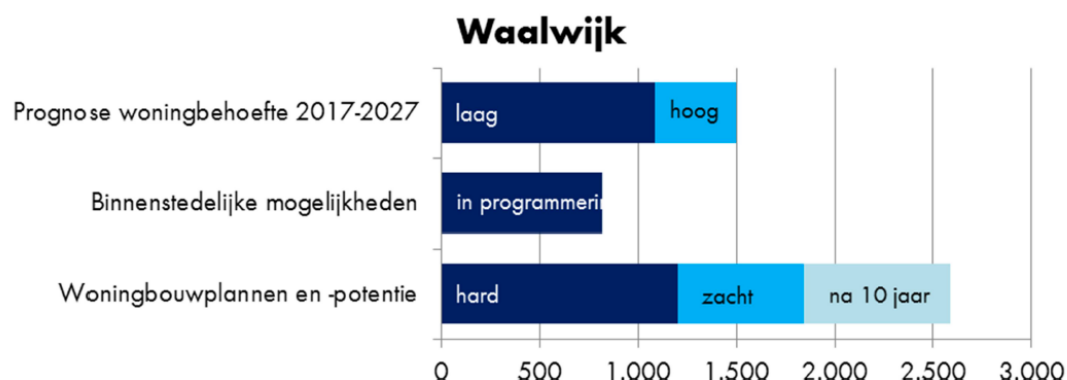
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de provinciale Verordening Ruimte 2014.

2.3 Regionaal

De regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant maken jaarlijks woningbouwafspraken. Van toepassing is de Regionale Agenda Wonen 2018 Hart van Brabant d.d. 28 november 2017.

In deze Regionale agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Voorts worden in de agenda de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven, zoals deze door de provincie met de regio is voorbereid. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning nader in te vullen. Verder bevat de agenda de actuele woonthema's die in 2018 op de agenda staan.

Voor Waalwijk gaat de regionale woonagenda uit van de volgende woon- en woningbouwopgave:



- 1) Woningbehoefte prognose 2017-2027: circa 1.085 – 1.500 woningen
- 2) Woningbouwrealisatie / toevoeging: circa 170 woningen per jaar
- 3) Woningprogrammering: totaal 2.590 woningen, waarvan hard: 1.240 woningen
- 4) Binnenstedelijke mogelijkheden: binnen programmering 820 woningen

Planspecifiek

De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet het perceel aan de Jan de Rooijstraat 21 van een directe bouwtitel voor één woning, waarmee een bescheiden bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van 1.500 woningen tot het jaar 2027. De beoogde ontwikkeling aan de Jan de Rooijstraat past binnen de regionale afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 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. 2.2 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.*

De voorliggende ontwikkeling voorziet in 1 vrijstaande woning in een kleinschalig woonmilieu binnen de bebouwde kom van Waalwijk. De beoogde vrijstaande woning wordt gerealiseerd door een initiatiefnemer die een volgende stap wil maken in zijn 'wooncarrière'. Daardoor ontstaat doorstroming in de markt waardoor mogelijk woonruimte vrijkomt voor starters op de koopmarkt, alsmede voor (jonge) gezinnen met een meer stedelijke woonwens. De 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.

2.4.2 Woonvisie 2010-2019

Op 2 juli 2009 heeft de gemeente Waalwijk de Woonvisie 2010-2019 vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis van het woningbouwbeleid in de gemeente en bevat de volgende kernpunten:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter); Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Dit is een uitwerking van de structuurvisie. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel;
- Voor iedereen een thuis bieden. Groepen die speciale aandacht vragen zijn:
 - Senioren en/of mensen met een zorgvraag: de juiste woningen en een passende woonomgeving.
 - Lagere en middeninkomens, waarbij wordt gewerkt met een verbrede doelgroep. In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit. Andere groepen redden zich redelijk goed of er is separaat beleid voor.
- Wijken en kernen met een eigen karakter; de woonwensen zijn divers en er zijn in de bestaande wijken kansen om alternatieven te bieden naast landgoed Driessen. In Waspik en Sprang-Capelle is het eigen karakter en de eigen woningbehoefte leidend;
- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, leefbare buurten in een prettige woonomgeving en duurzaamheid.

De visie pleit voor het behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk, een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter. Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de kwaliteit van de woonomgeving. Waalwijk ziet groei als een middel om aan de woonbehoefte te voldoen, niet als doel.

Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Dit probeert de gemeente te bereiken door de bouw van voldoende huur- en koopwoningen voor lagere en middeninkomens te stimuleren. Ook starters op de koopmarkt hebben hier profijt van.

Als het gaat om nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Door de verhuizing van bedrijven, scholen of andere functies komen er diverse binnenstedelijke locaties vrij.

Dat laatste geldt in wezen ook voor de locatie aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk. Het betreffende bedrijf c.q. kantoor is opgehouden te bestaan. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Dat betekent dat deze locatie, welke is gelegen in een omgeving met woningbouw, zich ertoe leent om te worden bebouwd ('verdicht') met een nieuwe woning.

Kortom: Het voorliggende ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

2.5 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 zijn voor de realisatie van de woning aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

Het bouwplan voor het perceel aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk voorziet in de realisatie van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning. Het betreffende perceel ligt in een bestaande woonwijk.

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het vigerende planologische regime voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd.

3.1 Stedenbouwkundige onderbouwing

Zoals hierboven beschreven, ziet het bouwplan op de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door een nieuwe vrijstaande woning. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.1.1 Beschrijving van de bestaande omgeving

Op de locatie van de Jan de Rooijstraat 21 stond tot een jaar geleden een kantoorpand. Dit kantoorpand hoorde van oudsher bij de dienstwoning aan de Burgemeester van der Klokkenlaan. Deze is later echter gesplitst en functioneel los gemaakt van de dienstwoning. Het kantoorgebouw kwam een aantal jaren geleden leeg te staan en heeft geen nieuwe gebruiker meer gekregen en verpauperde. Er is dan ook voor gekozen de locatie om te zetten van dienstverlening naar wonen en het pand preventief te slopen.

De locatie ligt in een straat die volledig bestaat uit woonfuncties. De aanpassing naar een woonfunctie ligt dan ook voor de hand. Het voormalige kantoorpand paste niet geheel tussen de aanwezige bebouwing. Er was in uitstraling en materialisatie wel aandacht besteed aan de inpassing tussen de woningen, maar in schaal en hoogte week deze toch opvallend af.



Fig. 3.1 Bestaande situatie projectgebied

3.1.2 Beschrijving van het plan

Het plan ziet op de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning, met een garage.

Ontwerp

Het ontwerp van de nieuw te bouwen woning sluit aan op de bovenbeschreven stedenbouwkundige omgeving. Ondanks dat de woning een stuk breder is dan de overige woningen in de straat oogt deze door de relatief lage goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter niet fors. Het ontwerp is ingetogen, maar door de diepliggende staande ramen heeft de woning wel een eigentijds voorkomen. De erker in de voorgevel geeft de woning een accent en breekt de lange kap. Samen met de verticale schoorsteen, terugliggende entree en houten gevelbekleding in de voorgevel ontstaat er een harmonieus geheel.

De opdrachtgever wenst een levensloopbestendige woning te realiseren. Het complete woonprogramma bevindt zich dan ook op de begane grond. Op de verdieping zijn nog 2 slaapkamers gesitueerd voor gasten. Doordat het hele woonprogramma zich op de begane grond bevindt, ontstaat er een behoorlijk bebouwd oppervlak, maar er blijft nog voldoende ruimte over voor een fraaie tuin. Ook blijft de bebouwing verwijderd van de erfgronden.

Inrit

De huidige inrit is aan de rechterzijde van het kavel gelegen. Indien de inrit gehandhaafd zou blijven aan deze zijde ontstaat er een behoorlijk schaduwval in de tuin van de buren, aan de Jan de Rooijstraat 19. Immers in dat geval moet de woning zelf (het hoofdgebouw) dicht op het perceel Jan de Rooijstraat 19 worden gesitueerd. Omdat er toch een dringende wens

bestaat voor een garage, ligt het dus voor de hand de inrit aan de noordzijde/linkerzijde van het perceel te realiseren.

Groen

Voor het verplaatsen van de inrit zal de groenstrook aan de voorzijde van de woning iets aangepast moeten worden. Deze begroeiing is echter kleinschalig en eenvoudig herin te richten. Er is ook nog een boom aanwezig op de locatie van de inrit. Deze boom is nog vrij jong en zover nu is in de schatten goed te verplaatsen. De boom zal 2,5 meter naar rechts worden verplaatst (zie figuur 3.5). Dit zal in overleg met een expert en de gemeente Waalwijk uitgevoerd worden.

Parkeren

Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd en er is nog ruimte voor een derde auto in de garage. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zie ook figuur 3.3).

3.2 Afweging

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. Het nieuwbouwplan wordt daarom kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is tevens gekeken of het plan verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover wordt opgemerkt dat de afstand van de nieuwe woning tot de erfgrans van de woning aan de Burgemeester van de Klokkenlaan 41 zo'n 3 meter bedraagt. De afstand vanaf de garage van de nieuwe woning tot aan het erf van het belendende perceel aan de Jan de Rooijstraat 21 bedraagt zo'n 1,5 meter. Deze afstanden worden in een stedelijke omgeving als gebruikelijk aangemerkt. De belangen van omwonenden worden hiermee niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen worden gerespecteerd en ook kunnen worden gerespecteerd.

Gelet op het voorgaande heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de direct-omwonenden van de nieuwe woning.

Conclusie

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



Fig. 3.2 3D-impressie voorzijde woning



Fig. 3.3 3D-impresie voorzijde woning



Fig. 3.4 3D-impresie achterzijde woning

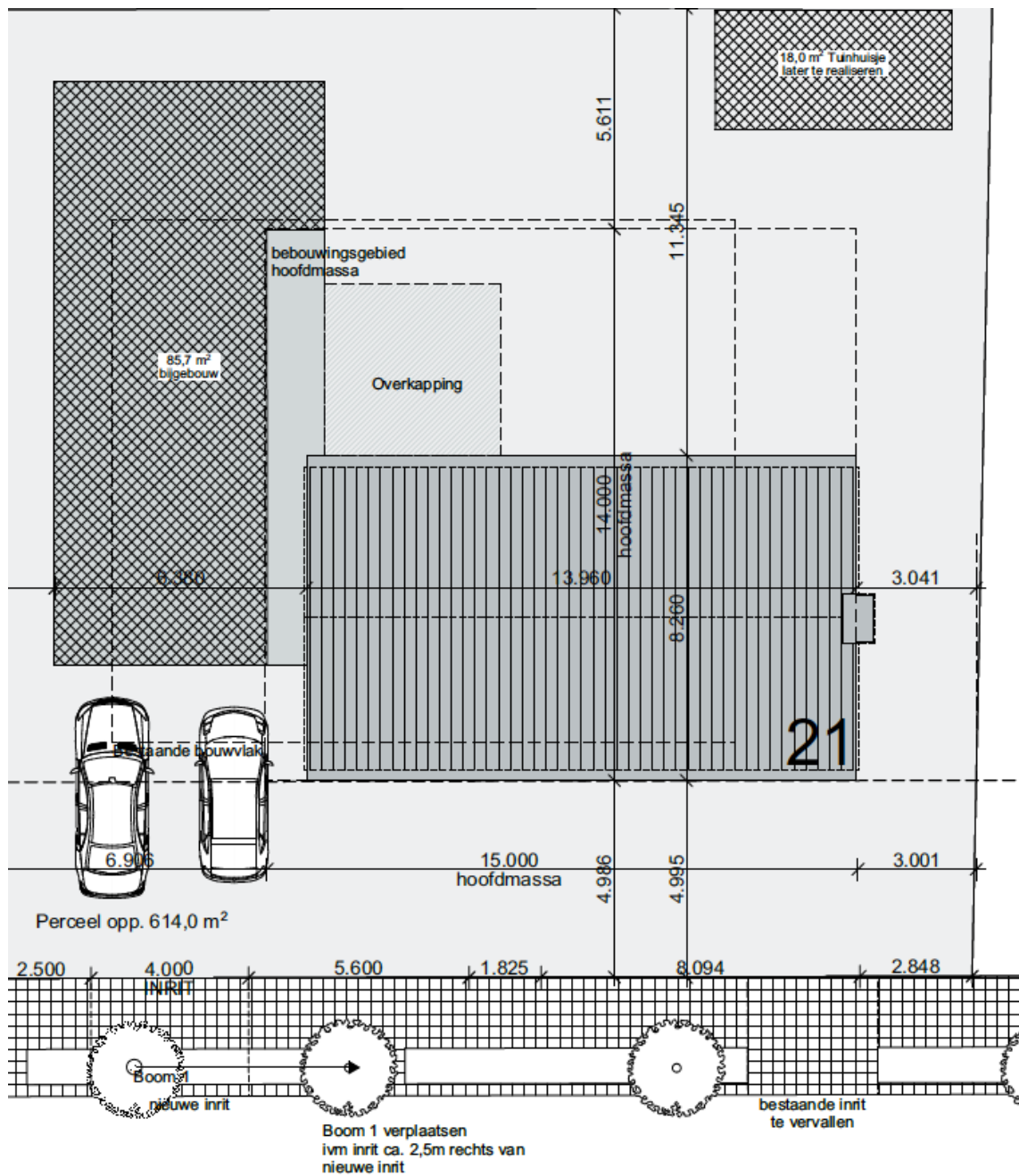


Fig. 3.5 Plattegrond nieuwe situatie

4. MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN

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. In het waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. Het waterschap voert daarbij het beheer over het watersysteem en de afvalwaterketen. Het gaat dan over verschillende onderdelen:

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

- Samenloop: rioleringsmaatregelen die “meeliften” met voorgenomen projecten op gebied van reconstructie, revitalisatie, herinrichting;
- Autonoom: rioleringsmaatregelen waarbij niet kan worden meegelift, maar die moeten worden uitgevoerd (hersteld of vervangen) vanwege het risico op instorten;
- Overige maatregelen: rioleringsmaatregelen die onder meer vermindering van de belasting van de zuiveringsinstallatie en van de vervuiling van het oppervlaktewater tot doel hebben.

4.1.2 Watertoets

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

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlopende 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 in de buurt van een relevante waterkering / watergang is gelegen. Het is dan ook niet noodzakelijk een watervergunning aan te vragen.

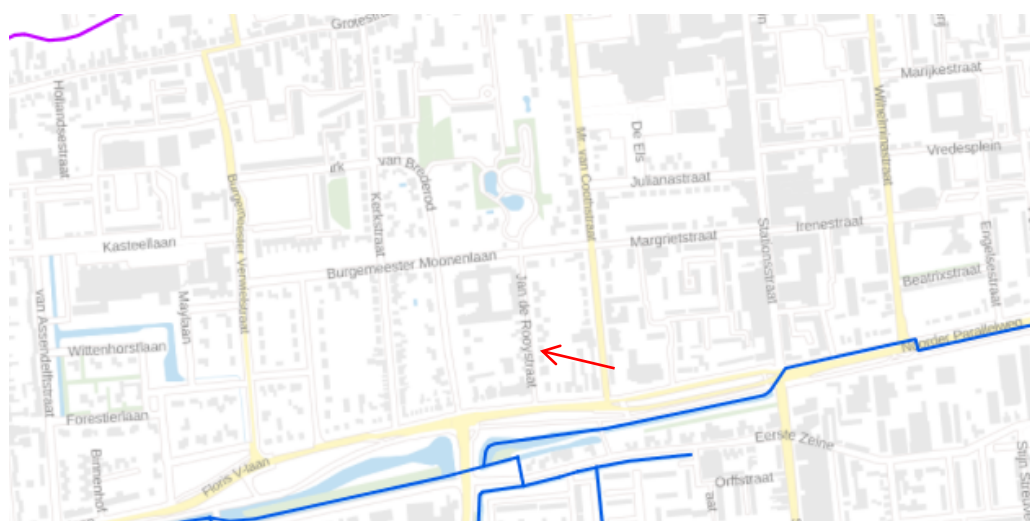


Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap (projectlocatie: rode pijl)

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. Hier is sprake van een afname van de verharding, van zo'n 61 m² (zie onderstaande tabel). In de bestaande situatie is 27,2 % onverhard. In de nieuwe situatie is 37,13 % van het perceel onverhard.

Kortom: het realiseren van compensatie (waterberging) is niet nodig.

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande bebouwd oppervlak	197 m ²
Bestaande verharding overige perceel	250 m ²
<i>Bestaande onverharde gedeelte</i>	<i>167 m²</i>
TOTAAL omvang perceel	614 m²
NIEUWE SITUATIE	
Nieuw bebouwd oppervlak	236 m ²
Nieuwe verharding overige perceel	150 m ²
<i>Nieuwe onverharde gedeelte</i>	<i>228 m²</i>
TOTAAL omvang perceel	614 m²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	61 m² afname

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.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

4.1.6 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

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

4.2 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*'.

Voor het bouwplan aan de Jan de Rooijstraat 21 dient te worden stilgestaan bij de bedrijvenbestemming op het perceel tegenover de Jan de Rooijstraat 21 (adres Burg. van de Klokkenlaan 35a) en bij de horecagelegenheid aan de Burgemeester van der Klokkenlaan 37.

Bedrijf Burgemeester van der Klokkenlaan 35a

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan rust op deze locatie de bestemming '*Bedrijven*'. In bijlage 1, behorend bij artikel 5 van de planregels, is een bedrijvenlijst opgenomen van bedrijven welke ter plaatse zijn toegestaan. Dit betreft allemaal bedrijven uit (maximaal) categorie 2. Dat betekent dat een richtafstand tot een gevoelige bestemming geldt van 30 meter.

De voorgevel van de beoogde woning aan de Jan de Rooijstraat 21 is gelegen op zo'n 30 meter tot het grootste deel van het perceel met deze bedrijfsbestemming. De ontsluiting van de bedrijfsbestemming aan de Jan de Rooijstraat ligt wel op wat kortere afstand.

Op dit moment staan er meerdere woningen (met een woonbestemming) dichterbij deze bedrijfsbestemming dan de nieuwe woning aan de Jan de Rooijstraat 21. Dat betekent dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de maximale milieuruimte (bedrijfsvoering) voor het aanwezige bedrijf. Een binnen deze bestemming gevestigd bedrijf zal dan ook niet in meerdere mate belemmerd worden door de komst van de nieuwe woning aan de Jan de Rooijstraat 21.

Tevens kan er, gelet op het voorgaande, alsook op de afstand van de nieuwe woning tot de bedrijfsbestemming, en de ligging ten opzichte van de nieuwe woning (de bedrijfsbestemming ligt immers aan de westzijde van de nieuwe woning, ofwel: voorzijde, en dus niet aan de wat meer geluidsgevoelige achterzijde met tuin), redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de bedrijfsbestemming geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning.

Horeca, Burgemeester van der Klokkenlaan 37

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel Burgemeester van der Klokkenlaan 37 een horecagelegenheid toegestaan. Het betreft hier horeca-categorie 2. Uit de planregels blijkt dat ter plaatse lichte horeca mogelijk is, alsmede een 'afwijkende horecabestemming' (volgens de bijlage valt hieronder een café).

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft voor cafés een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de beoogde woning aan de Jan de Rooystraat 21 en deze horecagelegenheid bedraagt echter circa 40 meter. Dat betekent dat de komst van de woning geen belemmering zal vormen voor het functioneren van de betreffende horecagelegenheid. Overigens geldt ook hier dat in de bestaande situatie er reeds woningen op kortere afstand zijn gesitueerd ten opzichte van de horeca dan de nieuwe woning aan de Jan de Rooystraat 21.

Voorts wordt, gelet op deze relatief ruime afstand, niet verwacht dat ter plaatse van de nieuwe woning geen goed woon- en leefklimaat zal heersen vanwege deze horecagelegenheid.

Conclusie

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

4.3 Bodem

4.3.1 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.

4.3.2 Onderzoek

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (Verkenkend bodemonderzoek Jan de Rooijstraat 21, Waalwijk, september 2017, zie bijlage I) een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Bakker Milieuadviezen komt tot de volgende conclusies:

- *In de bovengrond is het gehalte aan lood licht verhoogd aangetroffen. Voor lood is een lichte overschrijding in dit gedeelte van Waalwijk niet afwijkend te noemen. De lichte verhoging heeft geen consequenties;*
- *In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare verhoging.*

Bakker Milieuadvies concludeert dat op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning.

Conclusie

Uit de voor deze locatie uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit blijkt dat er geen zwaarwegende milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor realisatie van het woningbouwplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transport valt.

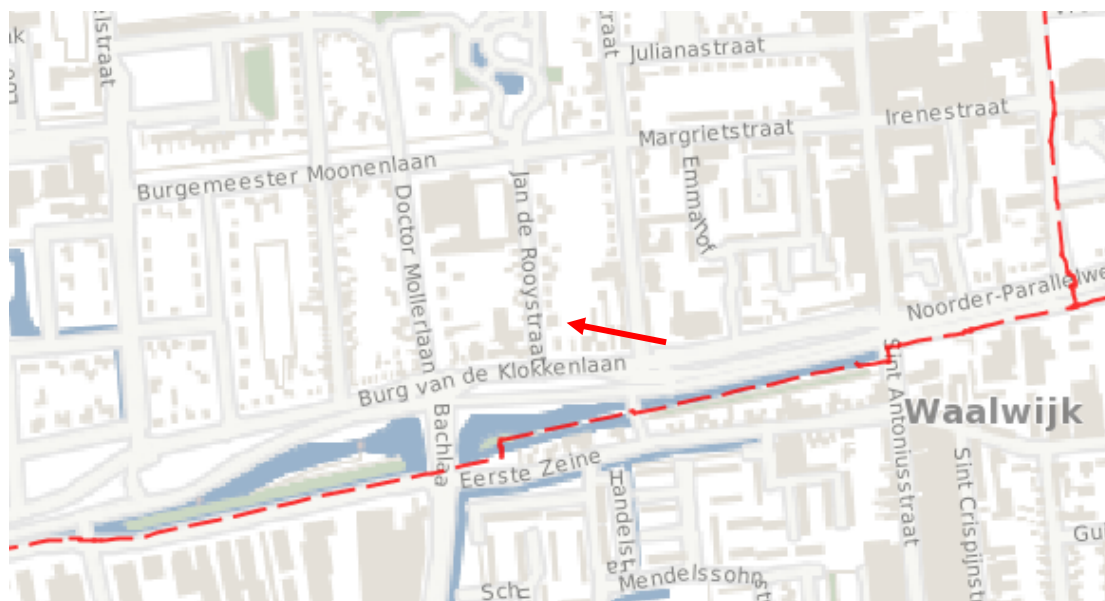


Fig. 4.2 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: rode pijl)

De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle activiteit betreft een buisleiding welke op een ruime afstand van circa 100 meter is gelegen. De nieuw te bouwen woning valt echter niet binnen de zogenaamde 10-6 contour van deze buisleiding. Voor wat betreft het groepsrisico wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie het reeds mogelijk was om op de planlocatie een dienstwoning te realiseren. De 'vervanging' van deze dienstwoning voor een burgerwoning zal dan ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

Conclusie

Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van de woning.

4.5 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Jan de Rooijstraat 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 Jan de Rooijstraat 21 in Waalwijk, d.d. 25 september 2018, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De geluidsbelasting vanwege de Burgemeester van der Klokkenlaan bedraagt ten hoogste 51 dB. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde (63 dB) overschreden;
- De geluidsbelastingen vanwege de Bachlaan en 30 km/uur wegen zijn elk lager dan 48 dB en zijn daarmee zonder meer aanvaardbaar;
- Uit de afweging van hoofdstuk 4 van het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat het treffen van maatregelen aan de bron en/of in de overdracht niet haalbaar is. Verwezen zij daarbij ook naar het 'Hogere waarde beleid Wet geluidhinder', van de gemeente Waalwijk, d.d. 6 april 2010, waarin wordt aangegeven dat de gemeente voor

projecten met maximaal 3 woningen met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de onderzoeks- en motivatieplicht naar geluidsreducerend wegdek uitsluit. Onderhavig plan ziet slechts op 1 woning. Een nadere afweging is derhalve niet nodig.

Voorts staat in de nota dat geluidsschermen alleen haalbaar worden geacht langs de A59 en de N261. Er is in deze situatie geen aanleiding dat hierop een uitzondering moet worden gemaakt voor het plan aan de Jan de Rooijstraat.

- Tevens is aangetoond dat de nieuw te bouwen woning door de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente Waalwijk;
- Daarom kan de gemeente Waalwijk ten behoeve van de nieuw te bouwen woning Jan de Rooijstraat 21 in Waalwijk een hogere waarde vaststellen van 51 dB ten gevolge van de Burgemeester van de Klokkenlaan.

Voorts is in het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies de gecumuleerde geluidsbelasting in beeld gebracht. De hoogst voorkomende waarde bedraagt 57 dB zonder toepassing van de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De gecumuleerde waarde is daarmee niet dermate hoog dat een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd zou kunnen worden.

Conclusie

Voor de woning aan de Jan de Rooijstraat 21 dient een besluit hogere waarden te worden genomen door de gemeente. Met in achtneming van het voorgaande, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.6 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 betekenende 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 bevat slechts 1 woning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd (op grond van artikel 5.16 lid c Wet milieubeheer).

Wat betreft de *bestaande* luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2017 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 24 µg/m³ en PM₁₀ 19 µg/m³ (norm is 35 µg/m³), met maximaal 7 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

Conclusie

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

4.7 Natuur

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

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

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

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de 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.

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: Jan de Rooijstraat 21, d.d. 26 september 2018, zie bijlage III).
In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Het plangebied is niet geschikt voor voortplantingsplaatsen van vogelsoorten waarvan de nesten (in dit geval) niet jaarrond beschermd zijn. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.
- In het plangebied ontbreken mogelijkheden voor voortplantings- en rustplaatsen van beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn. Bovendien ontbreekt binnen het plangebied foerageergebied, landbiotoop en potentiële vliegroutes voor deze soorten. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Er hoeft geen vergunning als bedoeld in artikel 3.5 van de Wnb te worden aangevraagd.
- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat schadelijke effecten op soorten (spits)muizen zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Daarbij valt te denken aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied, indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.
- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en deze worden niet verwacht op basis van het biotoop ter plaatse. Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

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

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.8.1 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 Jan de Rooijstraat 21 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 van 1 woning 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 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Jan de Rooijstraat 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.

4.9.3 Beoordeling diverse milieuwaarden

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie 'niet in betekenende mate'.

Geluid en geur

Tevens zijn er geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.

Externe veiligheid

Ook voldoet het plan aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.

Waterhuishouding

Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden. De nu op de locatie aanwezige verontreiniging wordt gesaneerd.

Natuur

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

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voor aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden dient door de initiatiefnemer een KLIC-melding te worden gedaan om de exacte ligging van lokale kabels en leidingen te bepalen.

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

5.2.2 Archeologisch onderzoek

De locatie aan de Jan de Rooijstraat 21 valt binnen categorie 4 als bedoeld op de archeologische beleidskaart, behorend bij de Erfgoedverordening 2016 (zie uitsnede hierna). Ter plaatse geldt een 'gematigde archeologische verwachting'.

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 onder meer bodemingrepen in gebieden van archeologische waarde (categorie 2) als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, indien de omvang van het terrein meer is dan 100 m² en de verstoring dieper gaat dan 30 cm, en in gebieden met gematigde archeologische verwachting (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.



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

In dit geval is de omvang van het plangebied ruim minder dan 5.000 m² (perceel is slechts 614 m²). Dat betekent dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat de kans groot is dat de bodem reeds zal zijn verstoord vanwege de fundering van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de gemeente Waalwijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaand kan er van worden uitgegaan dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning aan de Jan de Rooijstraat 21 te Waalwijk.

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 Jan de Rooijstraat te Waalwijk. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via de Jan de Rooijstraat. Het beperkt aantal extra verkeersbewegingen zal geen verstoring van de verkeersontsluiting veroorzaken.

6.2 Parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de Parkeernormennota Waalwijk 2015. Uitgangspunt is dat geheel op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij dient uitgegaan te worden van de normen zoals opgenomen in de bijlagen van de Parkeernormennota 2015. Hier wordt uitgegaan van 1,9 pp per woning (categorie 'koop vrijstaand', in de schil van Waalwijk). Dat betreft een totale parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein kunnen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zie onderstaande 3D-impressie en de situatietekening van figuur 3.5. De betreffende parkeerruimte bedraagt 42 m², hetgeen ruimschoots voldoende is voor 2 parkeerplaatsen.



Fig. 6.1 3D-impressie woning Jan van Rooijstraat 21, met de parkeerplaats

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan de Jan de Rooijstraat 21 kan worden gegarandeerd. Voorts kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

7 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.

7.1 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 Jan de Rooijstraat 21 is een ontwikkeling van een particulier. 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, hetgeen ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het doorlopen van de vergunningprocedure reeds persoonlijk geïnformeerd over het betreffende plan. De reacties op het plan waren positief. Bijgevoegd een verslag (zie bijlage IV).

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van 10 januari). Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Verkennd bodemonderzoek Jan de Rooijstraat 21, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, september 2017*
- II. *Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Bouwplan Jan de Rooijstraat 21, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 25 september 2018;*
- III. *Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Jan de Rooijstraat 21, d.d. 26 september 2018*
- IV. *Verslag burgerparticipatie i.v.m. bouw woning Jan de Rooijstraat 21*