

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	5
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planologische aspecten</b>	<b>9</b>
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Parkeren en verkeer	10
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	12
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
4.1	Beleid regio, provincie, Rijk	17
4.2	Beleid gemeente	22
<b>5.</b>	<b>Milieuplanologische aspecten</b>	<b>30</b>
5.1	Water	30
5.2	Natuur	34
5.3	Bedrijfshinder	38
5.4	Geluid	39
5.5	Luchtkwaliteit	41
5.6	Bodemkwaliteit	42
5.7	Externe veiligheid	43
5.8	Technische infrastructuur	45
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>46</b>
6.1	Inleiding	46
6.2	Algemene toelichting verbeelding	46
6.3	Algemene toelichting planregels	46
6.4	Toelichting bestemmingen	46
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

**Bijlagen:**

Bijlage 1: Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 2: Memo essentieel leefgebied huismus

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5: Standaard verantwoording groepsrisico

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de locatie Molenstraat e.o. te Spang-Capelle te herontwikkelen. Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 20 te Sprang-Capelle. Het gaat daarbij om 58 bestaande woningen: 40 grondgebonden eengezinswoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 8 beneden-/bovenwoningen.

Beoogd wordt om de bestaande 58 woningen te slopen, waarna ter plaatse 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd worden. Ten opzichte van de bestaande situatie worden 23 extra woningen toegevoegd.

Ter plaatse vigeert de beheersverordening ‘Woonwijken (incl. kamerbewoning)’ van de gemeente Waalwijk, waarin het plangebied reeds een woonbestemming kent met een strak bouwvlak per woonblok, een maximum vastgestelde goot- en bouwhoogte en een maximum aantal toegestane woningen. Het stedenbouwkundige ontwerp, dat als uitgangspunt dient voor de verder uitwerking, past niet binnen de bestaande kaders van de beheersverordening.

Om een herontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Molenplein 29 – 35 (oneven) en Burgemeester Smitsstraat 18 en 20 te Sprang-Capelle.

Molenstraat 27 – 97 (oneven) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie C, nummer 1192 en kent een totale oppervlakte van 7.243 m<sup>2</sup>. Molenstraat 26 – 40 (even) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 2452 en kent een totale oppervlakte van 2.210 m<sup>2</sup>. Molenstraat 60 – 66A (even) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 5673 en kent een totale oppervlakte van 1.294 m<sup>2</sup>. Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 5966 en kent een totale oppervlakte van 823 m<sup>2</sup>. Molenplein 18 en 20 is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummers 5672 en 5278 en kent een totale oppervlakte van 611 m<sup>2</sup>. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 12.181 m<sup>2</sup>.



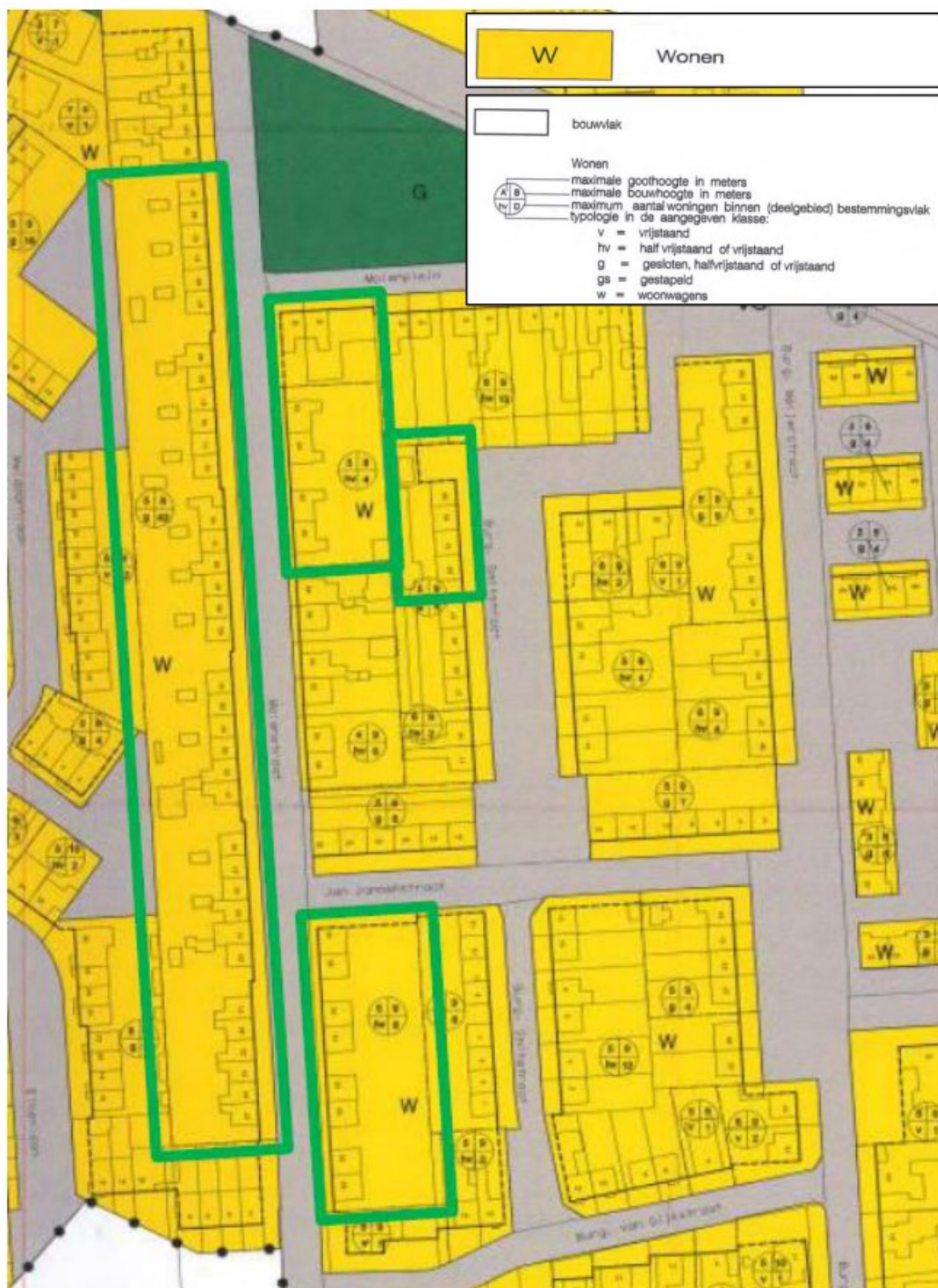
Plangebied (Casade, 2021)

### 1.3 Doel

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de adressen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66a (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 22. Middels het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande woningen te vervangen voor nieuwbouw.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is de beheersverordening ‘Woonwijken (incl. kamerbewoning)’ van toepassing, vastgesteld op 4 juli 2019. Op grond van de beheersverordening kent het plangebied de enkelbestemming ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ mag uitsluitend binnen het ‘variabel bouwvlak’ en binnen de ‘maximale contour’ gebouwd worden. Het bouwvlak ligt strak om de woningblokken heen met een maximum vastgestelde goot- en bouwhoogte en maximum aantal toegestane woningen.



Uitsnede vigerende beheersverordening (Ruimtelijkeplannen.nl, 2021)

*Strijdigheid*

Het stedenbouwkundige ontwerp overschrijdt de gestelde maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen, daarnaast wijkt het voornemen af van de gestelde typologie ‘gesloten, halfvrijstaand of vrijstaand’ ter plaatse van de beoogde appartementen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.6 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Een beschrijving van het relevante beleidskader op gemeentelijke, provinciaal en rijksniveau staat in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieu-planologische aspecten aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied betreft de woningen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 20. In totaal gaat het om 58 bestaande woningen. Het gaat daarbij om 40 grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen), 10 twee-onder-een-kapwoningen en 8 beneden-/bovenwoningen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sprang sectie C, nummer 1192 en gemeente Sprang, sectie B, nummers 2452, 5673, 5966, 5672 en 5278 en kent een totale oppervlakte 12.181 m<sup>2</sup>.

De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zijn voorzien van een voor- en achtertuin. De bestaande bebouwing aan de Molenstraat, tussen de Eikenlaan en het Molenplein, is opgericht in de jaren vijftig. Aan westzijde werden destijds zeven blokken van zes rijwoningen gerealiseerd, aan de oostzijde negen tweekappers. De rooilijn en onderlinge afstand tussen deze blokken is nagenoeg overal gelijk. Hierdoor is een vrij monotoon straatbeeld ontstaan, met relatief weinig kwaliteit in de openbare ruimte.

### *Molenstraat 26 – 40 (even)*

De Molenstraat 26 – 40 (even) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 2452 en kent een totale oppervlakte van 2.210 m<sup>2</sup>. De woningen ter plaatse betreffen vier twee-onder-een-kapwoningen (8 woningen), bestaande uit één bouwlaag plus kap. De woningen kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3,5 en 6,5 meter.



Twee-onder-een-kapwoningen Molenstraat 26 - 40 (even) (google Street view, 2021)

#### *Molenstraat 27 – 97 (oneven)*

De Molenstraat 27 – 97 (oneven) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie C, nummer 1192 en kent een totale oppervlakte van 7.243 m<sup>2</sup>. De woningen ter plaatse betreffen vijf woonblokken met ieder 6 rijwoningen (30 woningen in totaal). De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter.



Rijwoningen Molenstraat 27 – 97 (oneven) (google Street view, 2021)

#### *Molenstraat 60 – 66A*

De Molenstraat 60 – 66A (even) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 5673 en kent een totale oppervlakte van 1.294 m<sup>2</sup>. Ter plaatse bevinden zich 8 boven- / benedenwoningen. De woningen hebben de uitstraling van een ruime twee-onder-een-kapwoning bestaande uit twee bouwlagen met kap met een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter.



Beneden-/bovenwoningen Molenstraat 60 – 66A (even) (google Street view, 2021)

### *Molenplein 18 en 20*

Het Molenplein 18 en 20 is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummers 5672 en 5278 en kent een totale oppervlakte van 611 m<sup>2</sup>. Ter plaatse bevinden zich één twee-onder-een-kapwoning (2 woningen), bestaande uit twee bouwlagen plus kap. De woningen kennen een goot en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.



Twee-onder-een-kapwoningen Molenplein 18 en 20 (google Street view, 2021)

### *Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven)*

De Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) is kadastraal bekend als gemeente Sprang, sectie B, nummer 5966 en kent een totale oppervlakte van 823 m<sup>2</sup>. Ter plaatse bevinden zich vier rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen plus kap. De woningen kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.



Rijwoningen Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) (google Street view, 2021)



### 3. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

#### 3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om de bestaande woningen te slopen, waarna nieuwbouw mogelijk is. De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst. De bestaande bebouwing uit de jaren vijftig kent een vrij monotoon straatbeeld met weinig kwaliteit in de openbare ruimte. Dit is niet overeenkomstig met de gebruikelijke kwaliteiten van een aaneengegroeid dorp met lintbebouwing als Sprang-Capelle.

Voor de mogelijke nieuwbouw is, samen met Loods Architecten, een stedenbouwkundige visie opgesteld. Na de sloop van de 58 bestaande woningen, worden 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd. Er worden 23 woningen/appartementen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie.



Stedenbouwkundig ontwerp (Loods Architecten, 2022)

Het nieuwe plan voorziet in meer diversiteit in woningtype en meer diversiteit in grootte van woningblokken en hun situering. De herkenbaarheid van plekken en woningen in de straat wordt daardoor verbeterd, en er ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting.

Van de 39 grondgebonden woningen, worden 33 woningen verdeeld over vier woonblokken langs de Molenstraat. Het zullen aaneengebouwde woningen (rijwoningen) betreffen. De woningen zullen allen bestaan uit twee bouwlagen met kap en een bijbehorende maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Langs de Molenstraat ontstaat er meer ruimte voor groen en ontmoeting doordat het middelste woonblok verder van de straat wordt gesitueerd en de bestaande voortuinen worden ingekort.

Achter de bestaande woningblokken, ten westen van de Molenstraat, ligt een achterpad dat twee openbaar toegankelijke parkjes met elkaar verbindt. Deze parkjes zijn op dit moment onttrokken aan het zicht. Door de situering van drie nieuwe groene parkeerhoven tussen deze achtergebieden aan de Molenstraat verbetert het zicht vanuit de openbare ruimte op deze gebieden en wordt er meer groen gekoppeld aan de Molenstraat.

Tussen de groene parkeerhoven is een nieuw appartementencomplex gesitueerd. Het appartementencomplex zal bestaan uit 30 appartementen. De appartementen krijgen gevarieerde oppervlakten tussen de 50 en 80 m<sup>2</sup>. De appartementen zijn hiermee uitermate geschikt voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. Aan alle gevels wordt gewoond, wat het zicht op de openbare ruimte aan de achterzijde ten goede komt. Aan de achterzijde bestaat het complex uit twee bouwlagen, door de relatief korte afstand op omliggende bebouwing. Aan de straatzijde bestaat het complex uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag als (schijn)kap wordt uitgevoerd, in lijn met de overige bebouwing aan deze zijde van de straat. Hier kijkt men uit over het Molenplein. De bouwhoogten bedragen respectievelijk 8 meter en 11 meter.

Aan de overzijde van de Molenstraat wordt de bestaande bebouwing van één bouwlaag met kap gecontinueerd in de vorm van 12 levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen). Deze woningen worden gerealiseerd met één bouwlaag met kap en een bijbehorende goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter. De woningen worden verdeeld over drie woonblokken:

- 3 senioren woningen aan Burgemeester Smitstraat
- 6 senioren woningen aan de Molenstraat
- 3 senioren woningen aan het Molenplein

De bredere beukmaat met ondiepere achtertuinen maakt het mogelijk om een gedeeld hofje te realiseren. De ruimte naast de bestaande trafo wordt benut voor parkeren.

Centraal in het plan, op de hoek van de Molenstraat en Jan Jannenstraat, bestaat de mogelijkheid tot het plaatsen van een stedenbouwkundig accent. Dit kan een bijzonder woningtype of bouwtype zijn, ter versteviging van de afwisseling van het straatbeeld. Het idee is dat ter plaatsen 6 staterswoningen van circa 50 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.

## 3.2 Parkeren en verkeer

### *Parkeren*

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Volgens deze nota is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Sprang-Capelle.

Ter plaatsen worden 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd. Volgens de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 kent het plangebied derhalve de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Parkeernorm	Aantal	Behoefte
Huurhuis, sociale huur	1,6	39	62,4
Huur, etage, sociale huur	1,4	30	42,0
Aanleunwoning	1,0	12	12,0
		81	116,4

De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 117 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 88 parkeerplaatsen toegevoegd en blijven 37 bestaande parkeerplaatsen behouden. In totaal zijn er derhalve 125 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeereis.

### Verkeer

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Sprang-Capelle. De bebouwde kom van Sprang-Capelle bestaat uit gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen worden binnen de bebouwde kom gezien als hoofdwegen om verblijfsgebieden te ontsluiten. Het plangebied is gelegen aan een weg welke is geclassificeerd als verblijfsgebied. In de nabije omgeving bevinden zich enkele gebiedsontsluitingswegen, maar het plangebied is hier niet direct aan verbonden. De beoogde ontwikkelingen voorzien niet in significante veranderingen van de huidige verkeersstructuur.

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer worden bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Voor het planvoornemen dient uitgegaan te worden van de volgende kencijfers:

Functie	Eenheid	Norm
Huur, huis, sociale huur	Woning	4,5 – 5,3 mvt/etmaal
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	Woning	3,2 – 4,0 mvt/etmaal
Serviceflat	Woning	2,1 – 2,8 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie is in onderstaande tabel weergegeven.

Type woning	Aantal	Functie	Norm	Vraag
Eengezinswoningen	40	Huurhuis, sociale huur	4,5 – 5,3	180 – 212
Twee-onder-een kap	10	Huurhuis, sociale huur	4,5 – 5,3	45 – 53
Beneden/bovenwoning	8	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2 – 4,0	25,6 – 32
<b>Totaal</b>	<b>58</b>			<b>250,6 - 297</b>

De verkeersgeneratie van de toekomstige situatie is in onderstaande tabel weergegeven.

Type woning	Aantal	Functie	Norm	Bewegingen
Eengezinswoningen	39	Huurhuis, sociale huur	4,5 – 5,3	175,5 – 206,7
Seniorenwoning	12	Aanleunwoning	2,1 – 2,8	25,2 – 33,6
Appartement	30	Huur, etage, sociale huur	3,2 – 4,0	96,0 – 120,0
<b>Totaal</b>	<b>81</b>			<b>296,7 – 360,4</b>

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie wijzigt van minimaal 250,6 en maximaal 297 motorvoertuigen per etmaal naar minimaal 296,7 en maximaal 360,4 motorvoertuigen per etmaal, dit betekent een toename van minimaal 46,1 en maximaal 63,4 motorvoertuigen per etmaal.

Het autoverkeer wordt afgewikkeld via de Molenstraat en/of Burgemeester Smitsstraat-Molenplein richting de Oudestraat (noord) of de Van der Duinstraat (zuid), welke vervolgens het gebied richting omliggende gebiedsontsluitingswegen en de N261 (Midden-Brabantweg) ontsluiten.

### 3.3 Cultuurhistorie en archeologie

#### *Cultuurhistorie*

##### **Wettelijke toetsingskader**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, voornamelijk bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

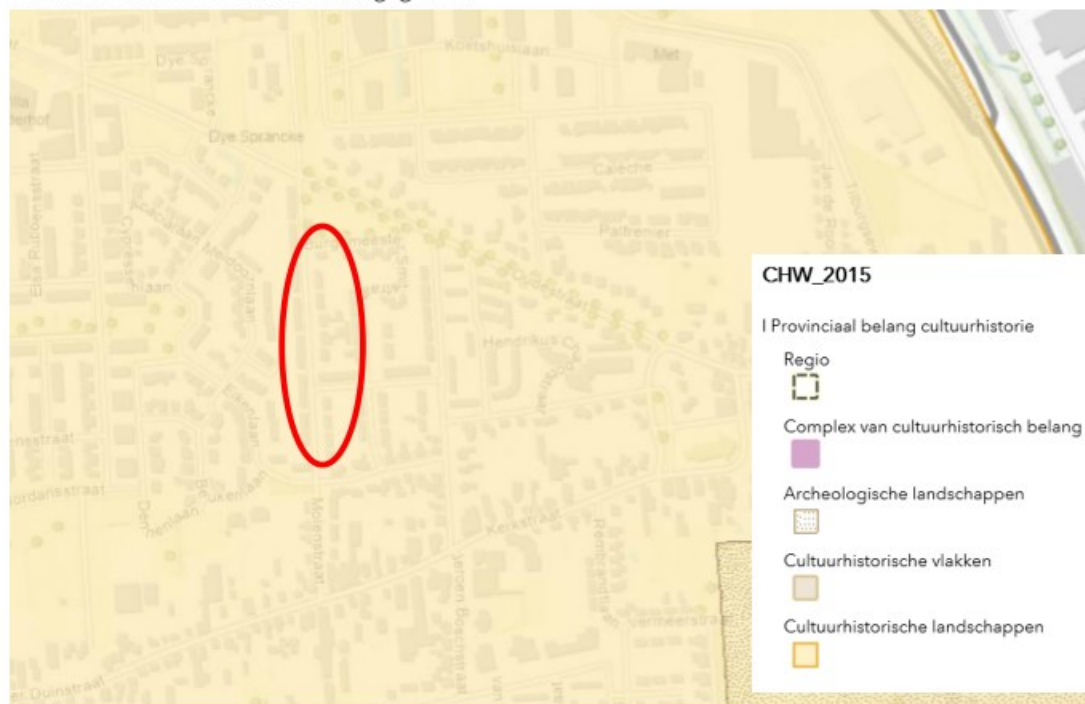
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen.

Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

### Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, 2015)

### Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

#### Cultuurhistorische landschappen

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Langstraat'. De Langstraat ligt op de overgang van zand, veen en klei. Vroeger bestond vrijwel het hele gebied uit veen. De oorspronkelijke relatie tussen de dorpen, het afwisselend open en besloten landschap en het water is in de Langstraat nog goed beleefbaar. Hierdoor is het hele gebied cultuurhistorisch waardevol. Ten noorden van de Winterdijk is de Langstraat opener en grootschaliger dan ten zuiden daarvan. De natte omstandigheden als gevolg van de lage ligging en de sterke kwel leidt tot waardevolle flora en fauna van waterlopen en natte graslanden. Het westelijke deel heeft een landelijk karakter. Hier liggen langgerekte lintdorpen met dorpse uitbreidingen rond de centra in een open landschap.

Enkele kernen in de Langstraat hebben een sterke groei doorgemaakt: het oostelijke deel is verstedelijkt met de groei van Waalwijk, Sprang-Capelle en Kaatsheuvel. De structuur van de dorpen en de relatie tussen de dorpen en het landelijke gebied is hier minder goed herkenbaar. Daarnaast heerst er in het gebied een spanning tussen cultuurhistorie, natuurontwikkeling en landbouw. In het kader van de natuurdoelstellingen zijn bossen gerealiseerd terwijl de openheid een belangrijk historisch kenmerk is.

De ontwikkelstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

Het plangebied ligt niet binnen één van de dragende structuren van de regio. Zodoende geldt het gestelde in de ontwikkelstrategie niet voor het plangebied en vormt de Cultuurhistorische Waardenkaart geen belemmering voor het planvoornemen.

#### *Historische zichtrelaties vlak*

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de molenbiotoop behorende bij de molen aan de Oudestraat; strandermolen Dye Sprancke. De molen is in eigendom van de gemeente, en betreft een Rijksmonument.

Een officiële molenbiotoop voor de windvang van de molen is niet vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken (incl. kamerbewoning)". In het bestemmingsplan "Driessen" is het behouden van deze molen als doelstelling geformuleerd en is een beschermingszone (met een straal van 100 m) opgenomen waarbinnen geen nieuwe bouwwerken (en beplanting) hoger dan 3 meter mogen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan af te wijken, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

Het gedeelte van het plangebied waarbinnen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd, ligt buiten de beschermingszone (100 m) van deze molen. Daarnaast staat tussen het plangebied en de molen al bebouwing met een bouwhoogte hoger dan 3 meter. De nieuwbouw heeft dan ook geen (extra) invloed op de windvang van de molen aan de Oudestraat.

#### *Historische geografie – lijnen*

De Molenstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als historische geografische 'Lijn van hoge waarden'.

De beoogde woningen sluiten qua locatie en omvang aan op de bestaande woningen langs de Molenstraat e.o. Het planvoornemen is daarmee passend in het omringende 'landschap' en de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de historische geografische lijnen en historische zichtrelaties. Gesteld kan worden dat met het planvoornemen geen ontwikkelingen plaatsvinden welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

#### *Archeologie*

##### **Verdrag van Malta**

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

##### **Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)**

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

**Provinciaal beleid**

De IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologische inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De kaart is bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening en voor het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven.

Met behulp van deze kaart kan bij diverse planologische beslissingen – zoals ontgrondingen, bodemsanereringen, aanleg van woonwijken, etc. – rekening worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden.

Op de IKAW van Brabant heeft het plangebied de classificatie ‘niet gekarteerd’. Voor dergelijke (voornamelijk bebouwde) gebieden zijn geen bodemkundige of geologische gegevens beschikbaar.

**Gemeentelijk archeologiebeleid**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Waalwijk heeft ten behoeve van het archeologiebeleid een kaart opgesteld.



Archeologische beleidskaart gemeente Waalwijk ten opzichte van het structuurplan (gemeente Waalwijk, 2010)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalwijk is aangegeven dat het plangebied deels in categorie 4 liggen; een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Ter plaatse van deze categorie is bij de aanleg van de bestaande bebouwing en bijbehorende voorziening al dusdanig geroerd dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. De beoogde ingrepen die buiten de plots van de bestaande bebouwing plaatsvinden, zoals de aanleg van infiltratie(kratten) en warmtepompen, overschrijden de in het beleid opgenomen afmetingen niet. Een archeologisch onderzoek op basis van het voorliggend planvoornemen is niet vereist voor dit deel van het plangebied.

Daarnaast is het plangebied deels gelegen in categorie 3: een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. De beoogde bodemingrepen overschrijden de gestelde onderzoeksgrens. Archeologisch onderzoek voor dit deel van het plangebied is derhalve noodzakelijk. Dergelijk onderzoek zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanwezig zijn. Om dit te waarborgen, blijven de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd.

### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nog een archeologisch onderzoek plaatsvinden ter plaatse van de gronden gelegen in categorie 3.



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Beleid regio, provincie, Rijk

#### 4.1.1 Rijksbeleid

##### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De Nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het planvoornemen betreft het vervangen van 58 grondgebonden woningen door 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen. Het planvoornemen voorziet daarmee in ontwikkeling van 23 extra woningen. Deze toename is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als een stedelijk ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### **Behoefte**

#### *Kwantitatieve behoefte*

Onderzocht dient te worden of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er een kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is het "Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant 2022" geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog voldoende ruimte om plannen toe te voegen.

In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De beoogde ontwikkeling past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

In de periode 2021 tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.048 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie is daarin nog niet opgenomen. Het programma biedt echter nog ruimte, waardoor de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Waalwijk.

#### *Kwalitatieve behoefte*

De nieuwbouwpoging dient niet alleen om in een kwantitatieve behoefte te voorzien, maar tevens om een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op te lossen. In de gemeentelijke woonvisie geeft de gemeente aan prioriteit te geven aan inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied.

Op basis van de Woonvisie wordt ingezet op het behoud en de versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk. Het onderhavige project draagt hieraan bij door het vervangen van de verouderde woningen. Daarnaast geeft de woonvisie aan dat er specifieke doelgroepen zijn die aandacht vragen:

- Senioren en/of mensen met een zorgvraag: de juiste woningen en een passende woonomgeving;
- Lagere en middeninkomens, waarbij gewerkt wordt met een verbrede doelgroep. In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit.

Door de vervangende nieuwbouw zet het initiatief in op het verbeteren van de kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De voorliggende locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

#### *4.1.2 Provinciaal beleid*

##### *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

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

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

##### *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening binnen de onderstaande gebieden. Vervolgens zijn de voor het plangebied eventueel relevante gebieden nader uitgewerkt:

- **Diep grondwaterlichaam**  
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**  
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**  
(rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Bescherming Natura 2000**  
(rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stedelijk gebied**  
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Concentratiegebied**  
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**  
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging);
- **Normen wateroverlast**  
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging).

#### **Stedelijk gebied (art. 3.42)**

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Artikel 3.42 lid 2 geeft een nadere bepaling van een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’:

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

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

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald. In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De beoogde ontwikkeling past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

Voort dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 3.42 lid 2:

Ad. a. Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat het planvoornemen bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Ad b. Het plangebied bestaat uit een verouderd stedelijk gebied. Dit gebied wordt met het planvoornemen kwalitatief geoptimaliseerd door nieuwbouw te realiseren die past in de omgeving.

Ad c. Bij uitwerking van het bouwplan wordt onderzocht of er mogelijkheden bestaan om bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken van de nieuwbouw en andere vormen van duurzame energie te realiseren.

Ad d. De woningen dienen te voldoen aan de laatste kwaliteitseisen van het Bouwbesluit, dat wil zeggen BENG (Bijna energie neutraal gebouwd). Voorts wordt voldaan aan de gestelde eisen voor wat betreft de opvang van hemelwater (zie paragraaf 5.1).

Ad e. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is in de bestemmingsplan uitgebreid onderzocht, zie ook paragraaf 3.2. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het extra verkeer goed en veilig kan worden afgewikkeld.

Ad f. Het planvoornemen voorziet in een actuele behoefte. Zie ook paragraaf 4.1.1. Daarmee is tevens voldoende aangetoond dat het planvoornemen bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie, natuurlijk met name ten aanzien van de woningmarkt.

### **Concentratiegebied (art. 5.18)**

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

### **Overige gebieden**

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Naast de bovengenoemde artikelen dient het bestemmingsplan te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Ofwel, het gestelde in artikel 3.5 t/m 3.8 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a) Zorgvuldig ruimtegebruik;
- b) De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c) Meerwaardecreatie.

Het planvoornemen betreft een toedeling van functies binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De lagenbenadering betreft zaken welke in hoofdstuk 4 en 5 nader worden uitgewerkt.

Met het planvoornemen wordt hier zodoende rekening mee gehouden. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in het gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het planvoornemen voorziet, door middel van het verkleinen van het woningtekort, in een combinatie van opgaven, waardoor er meerwaarde ontstaat.

### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

## 4.2 Beleid gemeente

### *Strategische visie Waalwijk 2025 – Samen werken aan de toekomst*

De gemeente Waalwijk heeft, met een bijdrage van de provincie Noord-Brabant, de strategische visie Waalwijk 2025 opgesteld. Het bevat de strategische hoofdlijnen voor besluitvorming, beleid en projecten tot 2025 en is een handelingskader voor de gemeente Waalwijk.

In de visie staat de volgende missie centraal: De gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van de Langstraat en Midden-Brabant.

De gemeente zet in op een bescheiden groei van de woningvoorraad gericht op de opvang van de eigen behoefte en vergroting van de verscheidenheid in het woningaanbod. Kwaliteit gaat boven kwantiteit. De herontwikkeling past binnen de strategische visie, door kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad.

### *Structuurvisie Waalwijk 2025 – Onderscheidend meer verleiden*

Op 4 februari 2016 is de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is een samenhangend beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitgewerkt voor 2025.

Om de juiste keuzes voor 2025 te maken zijn in de structuurvisie een aantal leidende principes geformuleerd:

- **Waarden ondergrond behouden en versterken.** Bij behoud is het zaak bedreigingen te voorkomen door bescherming van waarden en het reserveren van ruimte. Voor versterking kiest de gemeente ervoor deze alleen bij belangrijke projecten actief (mee) te ontwikkelen en in andere gevallen kansen vanuit de samenleving te benutten.

- **Bereikbaarheid netwerk optimaliseren.** In veel gevallen gaat de gemeente projecten op dit vlak actief (mee) ontwikkelen. Bij overige projecten om het netwerk te verbeteren heeft de gemeente een voorkeur voor het benutten van kansen.
- **Vraaggericht functies versterken met kwaliteit.** Bij bestaande ontwikkelingen maakt de gemeente Waalwijk het gekozen proces af maar wel (markt)vraaggericht. Als het gaat om nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente belangrijke (sleutel)projecten die ze actief (mee) ontwikkelt.

Als thema loopt duurzaamheid als een 'ladder' door alle ambities heen en is daarom apart uitgewerkt in de structuurvisie. Aan deze 'duurzaamheidsladder' zijn ook een aantal specifieke onderwerpen gekoppeld: milieu, energie, erfgoed en sociaal. Duurzaamheid is voor de gemeente een algemeen leidend principe. De gemeente beschouwt het als haar plicht om de ontwikkeling van de huidige generatie te bevorderen, maar daarbij de ontwikkeling van de generaties hierna niet te belemmeren door de impact van onze huidige activiteiten en keuzes. Daarbij heeft de gemeente onder andere de ambitie om op de lange termijn (2043) klimaatneutraal te zijn. Klimaatneutraliteit is een zeer ambitieuze doelstelling die pas op de heel lange termijn kan worden gerealiseerd, ook als een maximale inspanning wordt geleverd. Om toe te werken naar deze doelstelling gebruikt de gemeente de 'trias energetica' (energievraag, duurzame bronnen en fossiele energiebronnen) als leidend principe.



Uitsnede structuurvisie Waalwijk, plangebied geel omcirkeld (Gemeente Waalwijk, 2016)

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'Dorps wonen'. De structurele veranderingen in de samenleving, met name de bevolkingssamenstelling maar ook klimaatveranderingen zorgen ervoor dat het nodig is de bestaande woongebieden onder de loep te nemen en waar nodig vraaggericht te herstructureren. Herstructureren betekent het aanpassen van de woningvoorraad en het openbare gebied van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente hanteert daarbij de afbakening van het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale omgevingsverordening.

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.

Voor het openbare gebied kan herstructurering betekenen:

- Waterberging. Klimaatveranderingen zorgen ervoor dat extra waterberging in bestaand stedelijk gebied nodig is.
- Groen. Met daarbij aandacht voor de relatie tussen gezondheid en groen. Bevorderen biodiversiteit.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van duurzame woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden zo veel als mogelijk klimaatneutraal gebouwd en ontwikkeld. Zo heeft Casade de intentie om een aantal van de grondgebonden uit te voeren in prefab beton, deze hebben een lagere CO2 en stikstof-belasting op de locatie. Tevens realiseert Casade prefab houten woningen en wordt 15% extra groen teruggebracht. Hiermee wordt een stap gezet in de ambitie om klimaatneutraal te worden.

#### **Deel C Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Waalwijk**

De raad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de gemeente Waalwijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Er is geen bijdrage nodig indien het plan op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld het opheffen van een milieuhygiënisch knelpunt en/of realisatie van sociale woningbouw. De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de toename van de bestemmingswaarde van het object, waarover een percentage van 20% zal moeten worden geïnvesteerd. Dit kan plaatsvinden in het plan zelf of door middel van een fondsbijdrage.

Voor dit plan zijn gemeente Waalwijk en initiatiefnemer een fondsbijdrage overeengekomen. Het verschuldigde bedrag is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op die manier voldoet het plan aan de verplichting uit Deel C van de Structuurvisie dat het bestemmingsplan in voldoende mate moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving.

#### **Erfgoedverordening Waalwijk 2016**

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 15 december 2016 de Erfgoedverordening geactualiseerd. 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.



Aangezien het plangebied geen cultureel erfgoed herbergt of aantast, is hier geen sprake van strijd met de erfgoedverordening. In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op het aspect archeologie.

### *Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk*

De Woonvisie 2020, vastgesteld op 17 september 2020, is voor de gemeente Waalwijk een belangrijk beleidsdocument voor wat betreft bouwen en wonen. Hierin liggen beleidsuitgangspunten vast voor een periode van 10 jaar.

De Woonvisie 2020 bevat drie hoofdthema's met elk eigen doelstellingen. Deze drie hoofdthema's zijn:

- Betaalbaarheid; van belang is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen.
- Wonen en zorg; voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is.
- Leefbaarheid en duurzaamheid; alle inwoners wonen in aantrekkelijke en toekomstbestendige woonmilieus

Er is nog steeds sprake van een woningtekort, ook binnen de gemeente Waalwijk. Het gemeentelijk streven is dan ook de woningmarkt in de periode van 10 jaar met minimaal 1.500 woningen te laten groeien. Bij de invulling van dit 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.

De sloop van de bestaande, verouderde woningen en de realisatie van de nieuwbouwwoningen draagt bij tot het behoud en versterking van het karakter van het plangebied. Het draagt bij aan een leefbare buurt en prettige woonomgeving. De nieuwe woningen zijn bereikbaar voor lagere inkomens (sociale huur). De beoogde ontwikkeling voorziet in een toename van de kwaliteit van de sociale voorraad. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie.

### *Welstandsnota 2016*

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk de Welstandsnota 2016 vastgesteld. Het plangebied is in de welstandsnota aangewezen als welstandsvrij gebied. Dit betekent dat het plangebied weinig invloed heeft op de publieke beleving van het ruimtelijk beeld. In gebieden met een laag welstandsaanzien vertrouwt de gemeente op een deugdelijke inpassing en behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het lage welstandsaanzien uit zich dan ook in criteria voor kleine, veelvoorkomende plannen, waar geen gereede twijfel is over een goede inpassing. Hier geldt een lager niveau dan bij gebieden met een hoog welstandsaanzien. Bouwplannen binnen welstandsvrije gebieden dienen getoetst te worden aan de algemene criteria.

In de Welstandsnota 2016 zijn de volgende algemene criteria aanwezig:

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Schaal en maatverhouding;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht;
  - Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Het bouwplan wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ter advisering aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie voorgelegd.

### *Groenstructuurplan 2017*

In het Groenstructuurplan 2017 (vastgesteld op 21 december 2017) heeft de gemeente Waalwijk de groene hoofdstructuur beschreven met de bijbehorende ambities om deze te versterken. De groene hoofdstructuur is het belangrijkste en meest waardevolle lokale gemeentelijk groen. Het zijn groenelementen die op dorps-, stads- of zelfs gemeentelijk niveau van belang zijn. Het groenstructuurplan wordt gebruikt bij de toetsing op het gebied van groen bij ruimtelijke ontwikkelingen, herinrichtingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen. Ook wordt het gebruik in de afweging voor kapaanvragen van gemeentelijke bomen en het beoordelen van aanvragen voor de aankoop van snippergroen.

In de woonwijken van Waalwijk bevindt de groenstructuur zich vooral langs de belangrijkste verkeersassen. De tussenliggende wijken zijn in verschillende periodes aangelegd. Deze verschillen daarom niet alleen in bouwstijl, maar ook in groenstructuur. Iedere wijk is daarom beoordeeld op zijn sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen.

Op basis hiervan zijn de bestaande groene hoofdstructuren en de te ontwikkelen/te versterken groene hoofdstructuren in Waalwijk bepaald en aangegeven. Het plangebied maakt geen deel uit van de bestaande groene hoofdstructuur of de te ontwikkelen/te versterken groene hoofdstructuur, derhalve kan gesteld worden dat hier geen sprake is van strijd met het Groenstructuurplan.

#### *Werkwijze bomen gemeente Waalwijk*

Het bomenbeleid van de gemeente Waalwijk richt zich op het behoud van een kwalitatief hoogwaardig en veilig bomenbestand. Om dit beleid vorm te geven, wordt binnen de gemeente gebruik gemaakt van diverse instrumenten, procedures en werkafspraken. In de 'Werkwijze bomen gemeente Waalwijk' (vastgesteld d.d. 23 juni 2015) zijn alle zaken zoveel mogelijk in onderlinge samenhang bijeengebracht. Het doel hiervan is dat iedereen inzicht kan verkrijgen, hoe er binnen de gemeente Waalwijk met bomen wordt omgegaan.

In de Catalogus Waardevolle Bomen zijn alle beschermingswaardige particuliere bomen, dan wel boomzones opgenomen. Voor deze bomen geldt een vergunningplicht. In het plangebied komen geen waardevolle bomen voor. Voor het kappen van bomen geldt dan ook geen vergunningplicht.

Wel geldt op basis van artikel 4.1 en 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een herplantingsplicht. De herplantingsplicht wordt ingevuld door ter plaatse nieuwe bomen te planten indien bomen gekapt worden.

#### *Groenbeleidsvisie 'GroenLeeft'*

De Groenbeleidsvisie (vastgesteld op 24 september 2019) is gebaseerd op het coalitieprogramma 2018-2022, bestaande uit beleidsdocumenten met een relatie tot het groen, actuele groene wet- en regelgeving, Groene Agenda, input inwonerspanel groen (inwonerspanel november 2017) en expertise van ambtenaren en adviseurs.

Het beleidsstuk bevat een langetermijnvisie voor het groen. Het vormt de basis voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk. In het beleid is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken, dorpen en bedrijventerreinen de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. En daarbovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. Bij bestaande woongebieden en bedrijventerreinen dient bij reconstructies of herontwikkeling 10% méér openbaar groen dan dat er voor de ontwikkeling aanwezig was te worden aangelegd. Naast de hoeveelheid aan groen, wordt er ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het openbare groen.

De groennorm vormt een vertrekpunt voor het ontwerpen van de openbare ruimte. Met als doel te zorgen voor een gezonde, klimaat- en toekomstbestendige leefomgeving.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Woongebied'. Voor wat betreft nieuwbouw in het woonwijken in Waalwijk is in de Groenbeleidsvisie het volgende opgenomen:

- Voor een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving is het vroegtijdig mee-ontwerpen van het groen van belang. Dit betreft zowel de kwaliteit (type groen) als kwantiteit (oppervlakte groen).
- 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.



Indeling openbare ruimte – Groen (Casade, 2022)

Binnen het plangebied wordt een bestaande woonwijk geherstructureerd. Door de vervanging van de bestaande grondgebonden woningen door 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen ontstaat ruimte voor groen. In totaal wordt er 1.025,9 m<sup>2</sup> aan hagen aangeplant, 743 m<sup>2</sup> gras en 51,1 m<sup>2</sup> openbaar groen. Het percentage groen ten opzichte van het plangebied bedraagt daarmee 14,4%. Bij dit plan is dan ook sprake van een behoorlijke toename van (openbaar) groen. Het plan voldoet daarmee aan de ambities uit de Groenbeleidsvisie.

### *Bomen laten Waalwijk leven!*

Het bomenbeleid (vastgesteld in december 2019) is gebaseerd op de groenbeleidsvisie. In de groenbeleidsvisie "Groen Leeft" is opgenomen dat in 2030 een toename van 10% groen gerealiseerd moet zijn. Voor bomen betekent dit een toename in de waarden die bomen leveren. In het boombeleid ligt dan ook de nadruk op het handhaven van bestaande bomen en uitgangspunten voor het toepassen van nieuwe bomen.

#### *Uitgangspunten bij herplant in bestaande situatie en reconstructies*

Soms moeten bomen gekapt worden, bijvoorbeeld als ze ziek zijn, schade hebben of wanneer de inrichting in de omgeving wordt veranderd. Uitgangspunt is dan dat nieuwe bomen worden terug geplant die minimaal dezelfde waarde hebben of in de toekomst kunnen bereiken. Dit wordt berekend met i-Tree.

Op basis van het Bomenbeleid Gemeente Waalwijk dient een verwijderde boom gecompenseerd te worden door de aanplant van nieuwe bomen. De bomen die gekapt worden, zullen dus elders gecompenseerd worden.

#### *Conclusie*

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen passend is binnen het gemeentelijk beleid.

## 5. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 5.1 Water

#### *Beleid*

##### **Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

##### **Nationaal Water Programma 2022-2027**

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

##### **Bestuursakkoord Water**

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

##### **Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027**

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

#### **Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (Waterschap Brabantse Delta)**

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

#### **Brabant Keur**

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De Keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verhard oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de Keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m<sup>2</sup>);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig.

#### **Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024**

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. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

In het Waterplan 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.

Voor het hemelwater geldt, dat er wordt getoetst volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Daar is ruimte voor nodig. Voor het hemelwater wordt een apart systeem aangelegd, afhankelijk van de lokale situatie. Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (6 liter/m<sup>2</sup>) berging te maken over de extra verharding. De voorkeur gaat er naar uit dat het water vervolgens infiltreert in de bodem. Als dat niet mogelijk is (bijvoorbeeld in klei of door een hele hoge grondwaterstand), mag de berging langzaam leeglopen naar de openbare waterlopen.

### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

### **Huidige situatie**

#### *Waterkwantiteit*

Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Molenplein 29 – 35 (oneven) en Burgemeester Smitsstraat 18 en 20 te Sprang-Capelle. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 12.181 m<sup>2</sup>. Voor de huidige waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemmingen bebouwd c.q. verhard (erfverharding) zijn.

#### *Oppervlaktewater*

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. In de nabije omgeving bevinden zich eveneens geen watergangen.

#### *Hemelwater*

In de huidige situatie wordt de neerslag die in de plangebieden valt, via de bodem afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt door lozing op het rioolstelsel.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater van de bestaande woningen is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

### **Toekomstige situatie**

Aan de Molenstraat, het Molenplein en Burgemeester Smitstraat te Sprang-Capelle wordt beoogd om 40 eengezinswoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 8 beneden/bovenwoningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Na sloop worden 39 eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd.

Daarnaast wordt de openbare ruimte (deels) heringericht met voornamelijk voorzieningen ten behoeve van het verblijfsverkeer en groen.



### Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 12.181 m<sup>2</sup>. Voor de huidige waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemmingen bebouwd c.q. verhard (erfverharding) zijn.

Voor de toekomstige situatie wordt voor de grondgebonden woningen eveneens uitgegaan van een bebouwings- c.q. verhardingspercentage van 80% van de woonbestemming. Voor de appartementen wordt uitgegaan van 100% van het bouwvlak.

	Huidige situatie, circa (m <sup>2</sup> )	Nieuwe situatie, circa (m <sup>2</sup> )
Wonen (bebouwd)	9.745	7.392
Oppervlakte verharding	-	1.172
Totaal verhard	9.745	8.564
Wonen (onbebouwd)	2.436	1.848
Groen (onverhard)	-	1.769
Totaal onverhard	2.436	3.617
<b>Totaal</b>	12.181 m <sup>2</sup>	12.181 m <sup>2</sup>

Het totaal verhard oppervlak neemt af met 1.181 m<sup>2</sup>. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Aangezien sprake is van een afname van het verhard oppervlak, zijn compenserende maatregelen op basis van het waterschapsbeleid niet nodig. Conform het pas vastgestelde Integraal Waterplan Waalwijk dient echter 60 mm hemelwater op het eigen terrein verwerkt/geborgen te worden.

In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de wateroplossing uitgewerkt opgenomen worden. In het kader van het planvoornemen worden mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van waterberging in het parkje, het aanpassen van het straatprofiel of een andere vorm van berging/vertraagde afvoer van hemelwater.

### Oppervlaktewater

Met de beoogde ontwikkelingen worden geen ingrepen in of nabij watergangen mogelijk gemaakt.

### Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. De technische kwaliteit van dit stelsel is voldoende. Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel overal toereikend is.

### Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van het water negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Om diffuse verontreiniging van bodem en (grond)water te voorkomen zullen bij bouwwerkzaamheden duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen worden toegepast.

### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.2 Natuur

### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden bedraagt respectievelijk circa 1,0 km en 1,7 km.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten PanEuropees Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt ertegenaan). Het plangebied ligt op circa 380 meter van het dichtstbijzijnde gelegen onderdeel van Natuurnetwerk Brabant. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk.

### *Beschermde planten en dieren*

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

- Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
- Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;

- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

### *Quickscan flora en fauna*

Door de voorgenomen ingreep is mogelijk sprake van negatieve effecten op beschermde soorten. Derhalve is door Arcadis een Quickscan opgesteld om eventuele negatieve effecten op beschermde soorten en benodigde vervolgstappen in het kader van de Wnb in beeld te brengen. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de Quickscan is de aanwezigheid van algemene broedvogels, broedvogels met jaarrond beschermd nest, vleermuizen, algemeen grondgebonden zoogdieren en algemeen voorkomende amfibieën niet geheel uit te sluiten. Omdat bij de uitvoering van de werkzaamheden sprake kan zijn van overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb, moeten mitigerende maatregelen genomen worden. De te nemen maatregelen in het reguliere traject per soort of soortgroep worden hier behandeld:

### **Zorgplicht**

De Wnb kent een algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige soorten planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt voor de in deze quickscan getoetste werkzaamheden met name voor in de omgeving voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Hiervoor moeten de volgende maatregelen worden genomen:

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

Houd tijdens de werkzaamheden ten allen tijde rekening met de algemene zorgplicht; werk in één richting, de richting waarin soorten kunnen vluchten. Het materieel moet zorgvuldig en deskundig worden gebruikt, zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring van flora en fauna optreedt.

#### *Broedvogels (zonder jaarrond beschermd nest)*

Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt indicatief van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden. Dit kan door deze voorafgaan aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen al te verwijderen, of deze ongeschikt te maken door bijvoorbeeld het aanbrengen van spouwborstels bij geschikte openingen en het verwijderen van opgaand groen.

Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest, gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter is aanwezigheid in dit stadium niet uit te sluiten. Voor deze soorten dient gehandeld te worden conform richtlijnen SMP. Dat wil zeggen: kwalitatief onderzoek, visuele inspecties in- en uitpandig van de te slopen bebouwing en uitwerking van een ecologisch werkprotocol. Dergelijke onderzoek zal nog plaatsvinden voorafgaande aan de sloop.

#### *Memo essentieel leefgebied huismus*

Op basis van bovenstaande quickscan is vastgesteld dat in het project en in de directe omgeving beschermde soorten van de Wnb voorkomen. Voor huismus kon aanwezigheid van beschermde functies in de quickscan niet worden uitgesloten. Er dient aanvullend te worden beoordeeld of het volkstuintencomplex essentieel leefgebied van huismus herbergt.

De nieuwbouw in de tuinen/plantsoenen valt niet onder het soortmanagementplan (SMP) Casade. Daarom is aanvullend kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar huismus. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek volgen de volgende resultaten:

#### **Onderzoek aanwezigheid nest- en verblijfplaatsen**

Er zijn twee huismusnesten binnen de bebouwing van het complex aan de Molenstraat vastgesteld. In de directe omgeving van het complex zijn vijf nestlocaties vastgesteld. Op basis hiervan kan niet zonder meer worden gesteld dat bij de werkzaamheden geen leefgebied van de huismus verdwijnt als gevolg van de werkzaamheden. Daarom moet worden beoordeeld of essentieel leefgebied van huismussen verdwijnt als gevolg van de werkzaamheden.

#### **Leefgebied huismus**

Op basis van luchtfoto's zijn acht zones in en rondom het projectgebied aangewezen als essentieel leefgebied van huismussen. In totaal is 7.742 m<sup>2</sup> aan potentieel leefgebied van de huismus binnen en in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig. Van de in totaal 7.742 m<sup>2</sup> potentieel geschikt huismushabitat zal ongeveer 224 m<sup>2</sup> (circa 3%) verdwijnen als gevolg van de geplande werkzaamheden. Hiervan zal 224 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie niet langer functioneel zijn voor huismussen. Circa 7.518 m<sup>2</sup> van het potentieel geschikt leefgebied blijft in zijn geheel gespaard van werkzaamheden en derhalve geschikt als leefgebied voor de huismus.

#### **Geschiktheid van voor- en achtertuinten**

Vrijwel alle voortuinen zijn volledige bestraat en vormen dus geen geschikt foerageergebied voor de huismus. Op een enkele tuin na met veel begroeiing, en hier en daar een smalle (en veelal lage) haag, ontbreekt geschikte dekkingsplaatsen voor de huismus. De voortuinen binnen het projectgebied zijn zeer minimaal geschikt voor huismussen.

Op een enkele uitzondering na zijn vrijwel alle achtertuinten binnen het projectgebied op basis van het veldbezoek van de quickscan en de luchtfoto's beoordeeld als ongeschikt leefgebied voor huismussen. Dekking in de vorm van groenblijvend en hoog opgaand groen ontbreekt veelal. In de tuinen waar deze wel aanwezig zijn, kunnen uiteraard huismussen voorkomen. Al met al zijn de achtertuinten minimaal geschikt als leefgebied van huismussen.

### Conclusie en vervolgstappen

Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk om het functioneren voor de huismus tijdens de werkzaamheden te garanderen; in de omgeving blijft voldoende leefgebied in stand.

Er hoeft geen ontheffing Wnb soortenbescherming worden aangevraagd voor aantasting leefgebied huismus. Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk om het functioneren van het leefgebied van de huismus te garanderen. Als mogelijk verdient het aanbeveling het verlies van 224 m<sup>2</sup> leefgebied in de nieuwbouw situatie te compenseren vegetatieplannen in te richten geschikt voor de huismus.

### Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Per 1 juli 2021 is de "Stikstofwet" (Wet en besluit stikstofreductie en natuurverbetering) van kracht. Eén van de veranderingen is dat voor de bouwsector een gedeeltelijke vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht geldt. Deze vrijstelling geldt voor het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft.

De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats en de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, baggeroertuigen et cetera).

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aerius calculator (toegevoegd als bijlage bij de toelichting). Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de uitkomst van de Aerius berekening, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna in Natura 2000-gebieden.

### Conclusie

Op basis van de Quicksan is vastgesteld dat binnen het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Door het toepassen van mitigerende maatregelen en rekening te houden met de zorgplicht kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden.

Voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest, gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter is aanwezigheid in dit stadium niet uit te sluiten. Voor deze soorten dient gehandeld te worden conform richtlijnen SMP. Dat wil zeggen: kwalitatief onderzoek, visuele inspecties in- en uitpandig van de te slopen bebouwing en uitwerking van een ecologisch werkprotocol. Dergelijke onderzoek zal nog plaatsvinden voorafgaande aan de sloop.

## 5.3 Bedrijfshinder

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

### *Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

### *Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Sprang-Capelle. De nabije omgeving van het plangebied bestaat in het vigerend bestemmingsplan voornamelijk uit gronden met de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is het gebied te kwalificeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven:

Locatie	Soort bedrijf/ inrichting	Milieu- categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Kerstraat 108	Restaurant	1	10 meter	106 meter
Van der Duinstraat 14	Fietswinkel	1	10 meter	200 meter
Van der Duinstraat 102	Kledingwinkel	1	10 meter	120 meter

Gelet op de richtafstanden en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningen op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee vormt de bedrijvigheid in de nabije omgeving geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen. Andersom biedt het planvoornemen voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

### Conclusie

Op het gebied van bedrijvigheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

## 5.4 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

### Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegeverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Van der Duinstraat en Kerstraat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Molenstraat, Oudestraat, Molenplein, Burgemeester Smitstraat, Jan Jannenstraat, Eikenlaan en Burgemeester van Dijkstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

#### **Van der Duinstraat/Kerkstraat**

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 33 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

#### **Molenstraat**

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 61 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 56 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer aan de Wet geluidhinder zou worden getoetst. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. In het kader van het Bouwbesluit hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

#### **Oudestraat**

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Molenplein/Burgemeester Smitstraat**

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 44 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



#### **Jan Jannenstraat**

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 43 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Eikenlaan/Burgemeester van Dijkstraat**

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

### Onderzoek

#### Huidige situatie

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie fijnstof PM<sub>2,5</sub> in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse minder dan 10 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijnstof PM<sub>10</sub> minder dan 18 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit hiermee ruimschoots voldoet aan de gestelde grenswaarden.

#### Toekomstige situatie

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Het plan betreft de realisatie van 23 'extra' woningen. De ontwikkeling ligt daarmee onder de NIBM-projectgrens. Gesteld kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.6 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

### Onderzoek

In onderhavige situatie heeft het plangebied reeds een woonbestemming. Voor het nieuwe bestemmingsplan is derhalve geen bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen moet in beginsel wel een (verkennend) bodemonderzoek plaatsvinden. Dit bodemonderzoek mag niet ouder dan 5 jaar zijn. Voor de omgevingsvergunningaanvraag zal derhalve nog een bodemonderzoek plaats moeten vinden.

Daarbij wordt rekening gehouden met onderstaand aandachtspuntje:

- Uit het gemeentelijke bodeminfosysteem blijkt dat dit specifieke gebied nog nooit onderzocht is. Het gebied ernaast wel (Landgoed Driessen) en daar is regelmatig nikkel verhoogd in het grondwater gevonden. Dit wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Bij het verkennend bodemonderzoek zal hiermee rekening worden gehouden.

### *Conclusie*

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zal nog een bodemonderzoek plaatsvinden.

## 5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm).

Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

### *Inventarisatie risicobronnen*

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Met de ontwikkeling worden kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

#### Inrichtingen

1. Stahl Holdings B.V.
2. Regionaal Overslag Centrum Waalwijk B.V.
3. DSM NeoResins B.V.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

4. Provincialeweg N261

### *Transport over water, per spoor of door buisleidingen*

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen, spoorwegen of buisleidingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

#### **Inrichtingen**

##### *Stahl Holdings B.V.*

De inrichting betreft de productie van coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën. Voor de inrichting geldt een risicoafstand (PR 10-6) van maximaal 50 meter buiten de terreingrenzen. Het plangebied valt ruim buiten deze risicocontour. Het plangebied ligt op circa 2,6 km van de inrichting, waardoor het wel binnen het invloedsgebied van deze inrichting ligt.

##### *DSM NeoResins B.V.*

DSM NeoResins betreft een inrichting voor de vervaardiging van chemische producten. In de opgestelde QRA met betrekking tot deze inrichting toont aan dat de risico's in de toekomst afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. De inrichting heeft een risicoafstand (PR 10-6) van enkele tientallen meters buiten de inrichtingsgrens. Het plangebied valt ruim buiten deze risicocontour. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot een afstand van 3.500 meter (en ligt daarmee over drie buurgemeenten). Het plangebied ligt op circa 2.520 meter, waardoor het binnen het invloedsgebied van deze inrichting valt.

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicoafstand (PR 10-6) van één van de omliggende inrichtingen. Het plangebied ligt wel in de invloedsgebieden van twee omliggende Bevi bedrijven. Voorgebieden binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen is een groepsrisicoverantwoording gewenst. Omdat het plangebied op een afstand van meer dan 750 meter van Bevi-inrichtingen is gelegen kan de standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Waalwijk worden toegepast. De Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Waalwijk is opgenomen als bijlage.

#### **Transport over wegen**

Het plangebied is gelegen ten westen van de Provincialeweg N261. Volgens het basisnetweg is binnen 200 meter van de weg een QRA benodigd. Het plangebied ligt op circa 630 meter van de Rijksweg, waardoor het buiten de 200 meter zone valt. De transportroute vormen zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen, Stahl Europe B.V. en DSM NeoResins BV. Met inachtneming van de Standaard Verantwoording, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen. Ook wordt in het kader van het ontwerpbestemmingsplan advies aan de veiligheidsregio gevraagd.

## 5.8 Technische infrastructuur

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van een gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante watertransportleidingen aanwezig.

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het tevens van belang de ligging van planologisch relevante gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Binnen het plangebied zijn echter geen relevante gasleidingen aanwezig. Ook zijn er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig in het plangebied.

De straat zal daarbij structureel ongewijzigd blijven, waardoor de huidige leidingen (gas, riool) gehandhaafd blijven.

#### **Conclusie**

Het aspect technische infrastructuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

### 6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

### 6.3 Algemene toelichting planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

### 6.4 Toelichting bestemmingen

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

#### *Artikel 3 Groen*

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en paden t.b.v. aangrenzende bestemmingen, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Artikel 4 Verkeer – Verblijf*

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en pleinen, voeten rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, het houden van kortdurende evenementen en standplaats voor ambulante handel of dienstverlening.

#### *Artikel 5 Wonen*

De bestemming 'Wonen' is primair bedoeld voor woningen. De woningtypen zijn aangeduid op de verbeelding: aaneengebouwd (aeg) of gestapeld (gs), waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

Daarnaast zijn beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij een woning toegestaan tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van de hoofdmassa. Bij de woningen zijn ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Verder is de woonbestemming bedoeld voor tuinen en erven, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Artikel 6 Waarde – Archeologie 3*

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek vereist bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen groter dan de genoemde waarde moet, naar oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *Artikel 7 Waarde – Archeologie 4*

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek vereist bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen groter dan de genoemde waarde moet, naar oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### *Artikel 8 Anti-dubbelregel*

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

#### *Artikel 9 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden*

In dit artikel zijn de regels opgenomen die voorkomen dat een gebruiksverandering en/of verleende omgevingsvergunning leidt tot onvoldoende ruimte voor het parkeren en/of laden en lossen.

#### *Artikel 10 Algemene gebruiksregels*

In artikel 10 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de gemeentelijke groennorm.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### *Artikel 11 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

#### *Artikel 12 Slotregel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.



## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief. Voor de bouw en exploitatie van het beoogde initiatief wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. In een klankbordgroep betreft Casade de gemeente, omwonenden en bewoners die terug willen keren naar de vervangende nieuwbouwwoningen bij de plannen. Voor de locatie zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd. Daarbij is uitgebreid gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de betrokkenen.

#### *Eerste bijeenkomst 28 juni 2021*

Op 28 juni kwamen tweeëntwintig omwonenden en bewoners naar Zidewinde in Sprang-Capelle voor de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep. De bijeenkomst begon met een verklaring van het bestuur van Bewonersvereniging Molenstraat, Burgemeester Smitstraat en Molenplein i.o. en een uitgebreide discussie over de redenen voor de sloop van de woningen. Daarna hoorde de klankbordgroep meer over de manier waarop men samen aan het nieuwbouwplan willen werken. Ook legden men de uitgangspunten voor een duurzame toekomst in Molenhoek uit.

Architectenbureau De Loods presenteerde vervolgens de eerste stedenbouwkundige ontwerpen. Bewoners en omwonenden vertelden hun ideeën. Bewoners en omwonenden vertelden wat zij belangrijk vinden als het gaat om de buitenruimte, veiligheid, de toekomstige woningen en het appartementengebouw.

Het projectteam heeft genoeg input gekregen om met een aangepast stedenbouwkundig voorstel te komen voor de ontwikkeling van Molenhoek.

#### *Tweede bijeenkomst 6 september 2021*

Op 6 september was de tweede bijeenkomst met de klankbordgroep. Tijdens de tweede bijeenkomst presenteerde het projectteam twee nieuwe mogelijkheden. Dit waren de reacties van de klankbordgroep:

#### **Algemeen**

- Blij om te zien dat alle opmerkingen op het plan uit de eerste bijeenkomst verwerkt zijn in de nieuwe twee mogelijkheden;
- Wens voor meer duidelijkheid over huurprijzen en planning;
- Blokje Jan Jannenstraat ligt een beetje verloren.

### Appartementencomplex Molenplein

- Twee mogelijkheden voorgesteld: mogelijkheid A: compact woongebouw en mogelijkheid B: woongebouw met galerij. Er is unaniem gekozen voor mogelijkheid A: compact woongebouw;
- Achterpad bij woongebouw kan ook worden verlegd en bijvoorbeeld in het groen worden opgelost;
- Zorgen over inkijk van appartementen op Meidoornlaan 34.

### Erfafscheidingen

- Realiseer een goede erfafscheiding tussen seniorenwoningen en bestaande woningen;
- Leilinden/groen plaatsen tussen seniorenwoningen en Molenplein 16 om inkijk vanuit appartementen te voorkomen;
- Aanleggen van een achterom/achterpad bij het noordelijkste blokje Burgemeester Smitstraat, oppassen voor doorloop.

### Groen

- Volledig herinrichten groen aan achterkant > bestaande bomen kappen om overlast te voorkomen, nieuwe bomen planten.

### Parkeren

- Onzekerheid over aantal parkeerplekken voor nieuwe woonblokken zuidkant Molenstraat en voor de nieuwe seniorenwoningen;
- Voorstel: parkeerplekken op kop Jan Jannenstraat/Molenstraat slag draaien;
- Bij de molen is nog meer ruimte voor parkeerplekken;
- Rekening houden met parkeren werkbussen, zodat bewoners geen last hebben;
- Appartementen Jan Jannenstraat naar achter en aan Jan Jannestraat dwars parkeren;
- Parkeerhoek achter appartementencomplex verbeteren voor meer parkeerplaatsen;
- Gemeente bekijkt het parkeerverbod in de Meidoornlaan omdat dit verbod de parkeerdruk mogelijk vergroot in de Molenstraat.

### Veiligheid

- Letten op inbraakgevoeligheid aan de achterkant van de parkeerplaats aan het Molenplein;
- Molenplein is de drugsplek voor hangjongeren, wordt slechts 1 keer per jaar gebruik (door de Bijbelclub).

### *Derde bijeenkomst 2 november 2021*

Op dinsdag 2 november 2021 was de derde bijeenkomst met de klankbordgroep. Tijdens de derde bijeenkomst presenteerde het projectteam de nieuwe aanpassingen in het concept stedenbouwkundig plan en gaf de gemeente uitleg over de procedure bestemmingsplan. Ook was de verkeersdeskundige van de gemeente aanwezig en gaf hij uitleg over de mogelijkheden om de snelheid van het verkeer te verlagen.

Het openbaar gebied in plan Molenhoek wordt nog verder uitgewerkt. Het gaat dan vooral over het verkeer en het groen. Wil de klankbordgroep hierover geïnformeerd worden of willen zij meedenken?

- Reactie klankbordgroep: de klankbordgroep denkt hier graag over mee.
- Afspraak: een vierde klankbordgroep bijeenkomst wordt ingepland. De klankbordgroep denkt dan mee over het openbaar gebied. En de architect laat dan zijn (concept) ideeën zien voor de nieuwbouw. De klankbordgroep kan niet mee denken over de soort en kleur stenen.

#### *Vierde bijeenkomst 28 september 2022*

Op woensdag 28 september 2022 is de vierde bijeenkomst met de klankbordgroep gehouden.

Tijdens de vierde bijeenkomst zijn de volgende onderwerpen besproken:

- De technische uitwerking: traditioneel en prefab;
- Het gewijzigde stedenbouwkundig plan: meer differentiatie in het plan door toevoeging van het alternatief op de plaats van het voormalige appartementenblokje in de Jan Jannenstraat. Het alternatief betreft eengezinswoningen gericht op starters/huurders;
- De indeling van de openbare voorzieningen, zoals openbaar groen, de parkeerbalans, waterbergingen en verkeersremmers;
- De vervolgstappen.

#### *Procedure*

De procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb wordt voor dit bestemmingsplan gevolgd.