

Ruimtelijke onderbouwing

Vier Heultjes 82, Sprang-Capelle

Gemeente Waalwijk

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Datum: 15 mei 2025

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer 2023055

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	MER beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Geurhinder	21
4.4	Bodem	23
4.5	Geluid	24
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Water	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Kabels en Leidingen	31
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen		
1.	Overzicht grondoverdracht	
2.	Bijdrage landschappelijke kwaliteit	
3.	a. Boomeffectanalyse	
	b. Bomencompensatie d.m.v. herplant	
4.	Landschappelijke inpassing	
5.	Verkennend bodemonderzoek	
6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
7.	Onderzoek externe veiligheid	
8.	Standaardadvies 2023	
9.	Quicksan soortenbescherming	
10.	Berekening stikstofdepositie	
11.	Waterparagraaf	
12.	Verslag omgevingsdialoog	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de gronden behorende bij Vier Heultjes 82 te Sprang-Capelle is een verzoek ingediend voor het slopen van de bebouwing (het restaurant van het voormalige recreatiepark) en het oprichten van vier vrijstaande woningen. De gemeente Waalwijk is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Een invulling met vier vrijstaande woningen is niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Om dit initiatief mogelijk te maken, zal daarom een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst aan geldend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook wordt de haalbaarheid aangetoond op het vlak van verschillende omgevingsaspecten, zoals een aanvaardbaar geluidniveau en eventuele gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Capelse Put ten oosten van Sprang-Capelle. Voor de nieuwe grenzen tussen het gemeenschappelijk en privé-eigendom heeft een grondruil plaatsgevonden. In bijlage 1 is daarvan een kaart opgenomen.



Afbeelding 1.1 Globale ligging plangebied in Sprang-Capelle

De delen waarvoor wordt afgeweken van de onderliggende bestemmingen zijn onderdeel van het plangebied. Ter vereenvoudiging is het gezamenlijke toegangspad onderdeel van het plangebied. Een deel daarvan heeft al een verkeersbestemming. Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Capelse Put' (afbeelding 1.3) is dit in beeld gebracht.



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied (Bron: luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 De Capelse Put

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Capelse Put', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2017. In figuur 1.3 is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan De Capelse Put
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Voor de bouw van woningen is binnen de bestemming 'Wonen' op elk bouwperceel een bouwvlak opgenomen, zo ook voor het bestaande hoofdgebouw binnen het plangebied. Binnen elk bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,4 en 7,5 meter. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan.

Het toegangspad heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Een groot deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' (rode lijn op afbeelding 1.3). De bestemmingen binnen deze aanduiding mogen worden gewijzigd en herbegrensd teneinde het realiseren van maximaal vier woningen ingebed in een raamwerk van water-, groen- en infrastructurele structuren mogelijk te maken.

1.3.2 Parapluherziening parkeren Waalwijk

Het parapluplan parkeren Waalwijk is op 30 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk. In dit paraplubestemmingsplan is de gemeentelijk parkeernota van toepassing verklaard voor nagenoeg het hele grondgebied van de gemeente.

De toetsing aan dit parapluplan is opgenomen in paragraaf 2.2.

1.3.3 Parapluherziening kamerbewoning Waalwijk

De parapluherziening kamerbewoning Waalwijk is op 31 oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk. Met dit paraplubestemmingsplan is aan bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook het bestemmingsplan 'De Capelse Put', toegevoegd dat woningsplitsing en kamerverhuur binnen de woonfunctie niet is toegestaan. Omdat sprake is van een concreet bouwplan is dit niet van invloed op het initiatief aan de Vier Heultjes 82.

1.3.4 Paraplu herziening Duurzaamheid Waalwijk

De paraplu herziening Duurzaamheid Waalwijk is op 21 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk. Met dit paraplubestemmingsplan is aan nagenoeg alle ruimtelijke plannen een artikel toegevoegd over duurzaamheid, waarmee het mogelijk is om af te wijken van bouwregels ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld het toestaan van een iets hogere dakrand om zonnepanelen aan het zicht te onttrekken. Het gaat om regels voor het energieneutraal renoveren van een bestaand hoofdgebouw, waarbij onder voorwaarden bouwregels uit het bestemmingsplan mogen worden overschreden ten behoeve van schilisolatie. Daarnaast mogen bouwregels worden overschreden voor het aanbrengen van voorzieningen gericht op klimaatadaptatie voor een groen dak, groene gevel of waterberging (zoals een grindkoffer). Tot slot is vanwege de huidige eisen aan duurzaam bouwen uit het Bouwbesluit is een goothoogte van 3,3 meter voor bijbehorende bouwwerken nodig.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor een concreet bouwplan. De paraplu herziening Duurzaamheid Waalwijk bevat geen onderwerpen waaraan dit bouwplan moet worden getoetst.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van het plangebied beschreven. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt centraal in het woongebied Hof van Capelle ten oosten van Sprang-Capelle. Op de luchtfoto op afbeelding 1.2 is de bestaande inrichting van het plangebied te zien.

De aanwezige bebouwing bestaat uit het voormalige restaurant en staat momenteel leeg. De onbebouwde ruimte werd daarbij gebruikt als entreegebied waar voorheen ook werd geparkeerd.



2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit de bouw van vier vrijstaande woningen op ruime percelen (± 1.000 tot 1.875 m^2). De inrichtingstekening op de volgende pagina toont de toekomstige inrichting.

Elke woning bestaat uit een hoofdgebouw met een goothoogte 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Bij elke woning wordt een garage, bestaande uit één bouwlaag met een plat dak, aangebouwd.

De woningen worden in eenzelfde eigentijdse architectuur en dezelfde materialen gebouwd (zie afbeelding op de volgende pagina) maar verschillen van bouwvorm en indeling door de afwijkende positie op de afzonderlijke percelen.



Inrichtingstekening



3D impressie van één van de woningen

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte dient te worden getoetst aan de Nota parkeernormen Waalwijk 2015, zoals op 6 oktober 2015 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Op 20 maart 2018 is daarop een wijziging vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in het zogenoemde parkeergebied 'Sprang-Capelle, Driessen en Waspik – bebouwde kom'. De parkeereis voor de functie 'koop, vrijstaand' bedraagt 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor het realiseren van de 4 woningen binnen het plangebied moeten derhalve ($4 \times 2,0 =$) 8 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan

Het beoogde plan past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'De Capelse Put' biedt. Het plan bevat voor de locatie Vier Heultjes 82 wel de mogelijkheid om de bestemmingen te wijzigen. Zoals op afbeelding 1.3 is te zien, valt het plangebied (de nieuwe woonpercelen) niet geheel binnen de grens van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'. Dat neemt niet weg dat de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden, als basis worden gehanteerd voor het toetsingskader. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- a. het huidige gebouw wordt gesloopt;
Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt
- b. het totale bouwvolume van de nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan het bouwvolume van het bestaande gebouw;
*Het bestaande gebouw heeft een volume van circa 1.655 m³. Twee woningen hebben een volume van 392 m³ en twee woningen een volume van 483 m³. In totaal komt dit op 1.750 m³. Hiermee wordt circa 95 m³ meer gebouwd.
Voor alle woningen op Hof van Capelle geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,4 en 7,5 meter. De gemeente heeft het nieuwbouwplan beoordeeld en heeft geconstateerd dat het plan hier niet aan voldoet omdat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen respectievelijk 4 en 9 meter bedraagt. De afwijking van de goot- en nokhoogte van 4 en 9 meter wordt door de gemeente aanvaardbaar geacht omdat de vier nieuwe woningen op ruime kavels staan en op voldoende afstand van de omringende bebouwing worden gebouwd. De ruimtelijke impact is beperkt omdat de woningen voorzien zijn van niet meer dan één bouwlaag met kap. In lijn met deze beoordeling is ook een kleine overschrijding van het volume aanvaardbaar.*
- c. de inrichting van de gronden past binnen de stedenbouwkundige structuur van het plangebied;
De structuur van het gebied verandert niet. De woningen worden ontsloten vanaf de Vier Heultjes via het bestaande toegangspad. Er wordt niet ingegrepen in de groen- en waterstructuur op het park. Het betrekken van een deel van groen ingericht gebied leidt juist tot een betere aansluiting op de orthogonale structuur ten oosten en zuiden van het plangebied.
- d. het verhard oppervlak neemt niet toe;
De hoeveelheid verharding binnen het plangebied wordt verminderd. Zie paragraaf 4.9.
- e. uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik;
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van bodem en grondwater geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Zie paragraaf 4.4.

- f. uit onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden maar de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB niet, zie paragraaf 4.5.
- g. er mag geen onevenredig nadelige gevolgen optreden voor de omliggende percelen;
De functie van het gebied verandert niet ten opzichte van de planologisch toegestane gebruik. Het is en blijft wonen, passend in het woonpark aan het water.
- h. parkeren wordt op eigen terrein voorzien;
Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zie eerder in deze paragraaf.
- i. de waterbeheerder wordt gehoord.
In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het plan voorgelegd aan het waterschap.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal..

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Plantoetsing

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van ruimtelijke plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Plantoetsing

De aspecten van het Barro zijn niet van invloed op het voorliggende plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de NOVI en het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van het ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

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

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Plantoetsing

Het plan voorziet in de bouw van vier woningen waarmee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het Omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Plantoetsing

Het plangebied houdt rekening met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

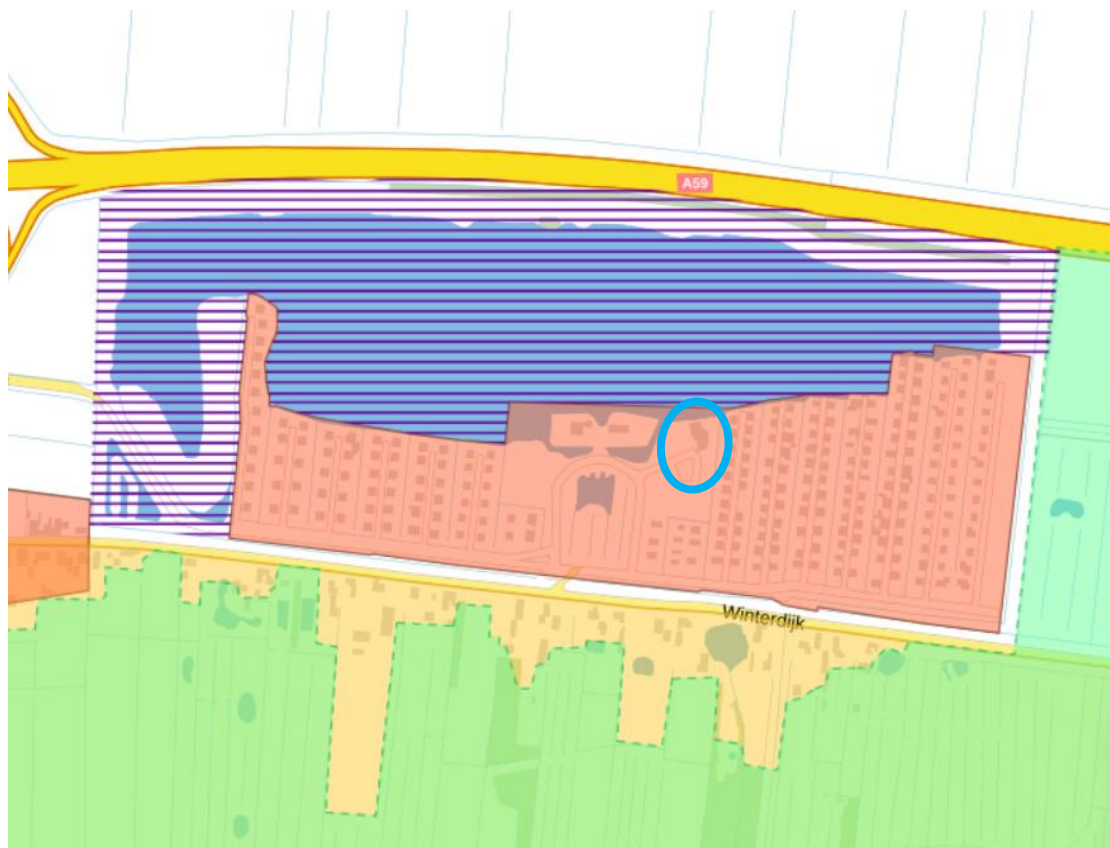
Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het ruimtelijk plan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Plantoetsing



Afbeelding 3.1 Interim omgevingsverordening; kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Hof van Capelle is aangewezen landelijke kern in het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Vier Heultjes past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw (zie volgende paragraaf) en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en - programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Plantoetsing

Dit project voorziet in de realisatie van in totaal vier woningen. De woningen worden opgericht op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een inbreidingslocatie als deze.

Uit de meest recente 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' van provincie Noord-Brabant 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 ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen.

In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. 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.

Dit betekent dat er zowel in de gemeente als in de regio nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal vier woningen toe te voegen voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief kwalitatief en kwantitatief binnen de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Waalwijk 2025

De Structuurvisie Waalwijk 2025 is op 4 februari 2016 door de gemeenteraad van Waalwijk vastgesteld. In de structuurvisie wordt uitgewerkt hoe Waalwijk een bijdrage levert aan de ambities van de regio en hoe Waalwijk zich binnen de regio onderscheidt met haar lokale kwaliteiten. Het doel van de structuurvisie is het formuleren van een samenhangend ruimtelijk beleid dat op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025.

Om de juiste keuzes voor 2025 te maken, is een drietal 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 gemeenteprojecten 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 het gekozen proces af maar wel (markt)vraaggericht. Als het gaat om nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente belangrijke (sleutel)projecten die ze actief kan (mee) ontwikkelen.

Kwaliteitsverbetering

In het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Waalwijk 2025 is opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moet worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving.

De bijdrage gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied kan daarbij worden besteed aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving dan de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie, zoals duurzaamheidsmaatregelen bovenop de minimaal vereiste. Ook kan worden gekozen voor een storting in een fonds 'Reserve kwaliteit fysieke leefomgeving'. Fondsbijdragen worden door de gemeente besteed aan projecten die leiden tot een kwaliteitsverbetering voor de fysieke leefomgeving.

Plantoetsing

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. In de structuurvisie wordt dit genoemd als het benutten van een kans. De Structuurvisie Waalwijk 2025 biedt binnen de beleidsuitgangspunten ruimte voor inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, mits voldaan wordt aan de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is in hoofdstuk 6 van deel B van de Structuurvisie uiteengezet en gaat verder dan de wettelijke 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In de gemeentelijke duurzaamheidsladder komt duurzaamheid in het algemeen aan bod, waaronder energie, milieu, erfgoed en sociale aspecten.

Door te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw voor wat betreft de energieprestatie, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan duurzaam energieverbruik. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is gelet op het milieu, natuur, erfgoed en waterhuishouding. Hieruit kan worden geconcludeerd dat sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Voor de kwaliteitsbijdrage is de waardevermeerdering van het perceel berekend, zie bijlage 2. De tegenprestatie voor 20% van de waardevermeerdering wordt geleverd door elke woning te voorzien van een dubbele laadpaal en een thuisbatterij en de aanleg van een groen dak op de garages. Het resterende bedrag wordt gestort in het fonds 'Reserve kwaliteit fysieke leefomgeving'.

Conclusie

Dit initiatief past binnen de ambities van de structuurvisie van de gemeente Waalwijk. Er wordt tevens voldaan aan de vereiste kwaliteitsbijdrage.

3.3.2 Woonvisie 2020

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:

1. Betaalbaarheid; van belang is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen.
2. 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.
3. 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 bebouwing en de bouw van vier vrijstaande woningen draagt bij tot het behoud en versterking van het karakter van het plangebied. Daarmee voorziet de beoogde ontwikkeling in een toename van de woningvoorraad. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2020.

3.3.3 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. Ook wordt het gebruikt in de afweging voor kapaanvragen van gemeentelijke bomen en het beoordelen van aanvragen voor de aankoop van snippergroen.

Het groenstructuurplan bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.3.4 Groenbeleidsvisie 'Groen Leeff'

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeff!' is in november 2019 door de raad vastgesteld. Dit beleidsstuk bevat een langetermijnvisie voor het openbaar 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.

In de Groenbeleidsvisie wordt gewerkt met een zogenaamde 'groennorm'. Het doel van de groennorm is om het groen in alle projecten mee te laten wegen en zo het (areaal en kwaliteit van het) groen in de gemeente te borgen en vergroten. De groennorm prikkelt inwoners en bedrijfsleven om groen op hun eigen terrein te realiseren en/of te participeren in het openbaar groen.

Het initiatief voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen op het Hof van Capelle. Voor een logisch aansluiting op de orthogonale structuur ten oosten en zuiden van het plangebied wordt ook een deel van het aangrenzende groen betrokken bij de nieuwe woonpercelen. De percelen hebben voldoende oppervlakte om op het onbebouwde deel ervan dat benut wordt als tuin, groen op eigen terrein te realiseren. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat inzicht biedt in de toekomstige groene invulling van het plangebied en de soort beplanting die wordt toegevoegd (zie bijlage 4).

Ook blijft er in de directe omgeving van het plangebied voldoende groene ruimte aanwezig. Het initiatief sluit in voldoende mate aan op de uitgangspunten van de Groenbeleidsvisie.

3.3.5 Beleidsregels bomen 2024

Het bomenbeleid van de gemeente Waalwijk richt zich op het behoud en de verdere ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bomenbestand. In de beleidsregels bomen zijn criteria opgenomen waar bij het vellen van bomen bij projecten rekening mee moet worden gehouden. Daarvoor dient met een Boom Effect Analyse (BEA) te worden nagegaan of een boom potentieel verplantbaar is en of er alternatieven zijn. Wanneer wordt overgegaan tot het kappen van bomen dient er een herplantplan te worden ingediend waarmee de te vellen bomen geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd. Het uitgangspunt is dat wanneer bomen worden geveld, er compensatie plaatsvindt door de herplant van nieuwe bomen waarbij (op termijn) een toename van 10% van het boomkroonvolume ontstaat.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, zullen enkele bomen worden gekapt. De bestaande bomen zijn geïnventariseerd en beoordeeld met een boomeffectanalyse (BEA). De rapportage daarvan is als bijlage 3a opgenomen. Hieruit blijkt dat er voor de bomen die worden gekapt op basis van de waardebeoordeling geen verplichting is om de bomen te behouden. Er wordt in de BEA uitgegaan van de kap van 9 bomen. Hiervoor worden 15 nieuwe bomen geplant. Als bijlage 3b is een herplantplan opgenomen waarin is aangegeven welke soorten dat zijn en waar deze bomen worden geplant. Boom 13 is daarin niet opgenomen omdat wordt uitgegaan van verplanting. De boom met nummer 3 kan naar verwachting worden behouden, zodat slechts 8 bomen hoeven te worden gekapt. Omdat er meer bomen worden geplant dan er worden geveld, wordt voldaan aan de vereiste toename van 10% van het boomkroonvolume.

3.3.6 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/m²) 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. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect water in relatie tot onderhoudig planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het project, het aantal van vier woningen op een (planologisch) bestaande woonperceel in bestaand stedelijk gebied, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. en is het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of een MER niet nodig..

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven; inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied wordt volgens de VNG-Handreiking gezien als 'rustige woonwijk'. De nadruk van het gebied ligt op wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Het plangebied bestaat uit het slopen en bouwen van woningen.

Er vinden in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaats met een richtafstand die reikt tot aan het plangebied.

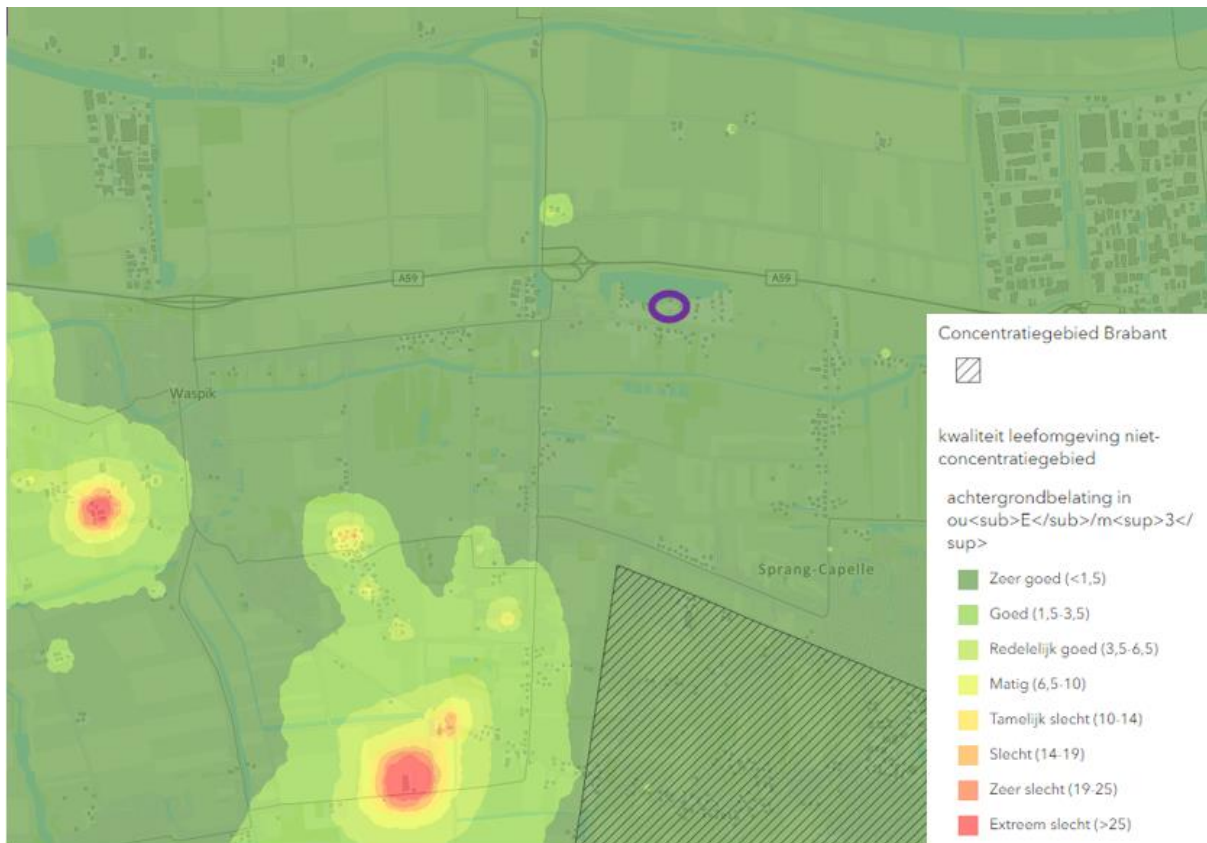
Geur

Rondom het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. Deze veehouderijen zijn mogelijke bronnen voor geurhinder ten opzichte van geurgevoelige objecten, zoals woningen, ziekenhuizen en bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven. Binnen de wetgeving ten aanzien van agrarische geurhinder (Wet geurhinder veehouderijen, Wgv) worden recreatiewoningen ook gezien als gevoelige objecten; recreatiewoningen hebben dezelfde status als reguliere woningen. Dit betekent voor het aspect geurhinder, dat de huidige situatie gelijk is aan de nieuwe situatie binnen het initiatief.

Op circa 1 km ten noordwesten van het plangebied is een veehouderij gesitueerd aan de Dellenweg 1 te Sprang-Capelle. Het bedrijf heeft een totale geuruitstoot van 2.848 Ou/s.

Ten noordwesten van de locatie aan de Nederveenweg 20 te Sprang-Capelle is een veehouderij op ruim 1.100 meter gelegen. Omdat het een rundveebedrijf betreft, geldt een vaste afstand van 50 meter. Dit geldt ook voor de rundveebedrijven aan de Sasweg 7 te Sprang-Capelle ten noorden van het plangebied en aan de Winterdijk 11 te Sprang-Capelle ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1.100 meter en zo'n 1.400 meter.

Alle overige agrarische bedrijven liggen op grotere afstand en zijn niet van invloed op het plangebied. De kwaliteit van de leefomgeving ter hoogte van het plangebied is als zeer goed gekwalificeerd (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

4.3 Bodem

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een ruimtelijk plan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Door Silt is in december 2023 een verkennend bodemonderzoek en indicatief onderzoek asbest uitgevoerd (zie bijlage 5). Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Wel is een licht verhoogd gehalte asbest aangetoond. Deze overschrijdt de detectiegrens maar ligt onder de helft van de samenstellingswaarde. Dit betekent dat dit geen belemmering is voor de beoogde woningen.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

4.4 Geluid

4.4.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlap met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Rijksweg A59 en de Winterdijk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Vier Heultjes.

Door Tritium is in december 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie bijlage 6. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van het verkeer op de Vier Heultjes en Winterdijk de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Rijksweg A59 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw binnen de zone van een autosnelweg wordt nergens overschreden.

Derhalve is het mogelijk om een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. In hoofdstuk 4 van de rapportage van het akoestisch onderzoek wordt onderbouwd dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn en dat wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de nieuwe woningen wordt dan ook een verzoek ingediend bij het college om een hogere waarde vast te stellen. Ondanks dat voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt in verband met de cumulatieve geluidbelastingen van maximaal 52 dB een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen met een geluidwering van minimaal 20 dB is voor de woningen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Het Besluit 'Niet In Betekende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}), fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m³

oftewel 0,75 µg/m³ voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende relevante categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling is vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ook bevinden er zich geen knelpunten omtrent luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Daarbij is een woning geen gevoelige bestemming volgens het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

In juni 2024 heeft Econsultancy onderzoek verricht naar externe veiligheid. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A59 en daarmee worden personen binnen het plangebied blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's. Het groepsrisico is in hoofdstuk 4 van de rapportage in bijlage 7 beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Voor het voorgenomen plan geldt het standaardadvies van de Veiligheidsregio (zie bijlage 8) . Dit advies geeft tezamen met de voorliggende rapportage de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Door Agrifirm is in december 2023 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd (zie bijlage 9). De bevindingen zijn hierna opgenomen.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier-/of plantsoorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en rooiwerkzaamheden dienen bij voorkeur te worden verricht buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

De rugstreeppad zou binnen het plangebied kunnen voorkomen, zodra de sloopwerkzaamheden zijn gestart. De rugstreeppad maakt voor de voortplanting gebruik van braakliggend terrein. Vervolgens worden de eitjes afgezet in het water. Om te voorkomen dat de rugstreeppad het terrein gaat gebruiken als voortplantingslocatie wordt geadviseerd om een scherm van circa 30 cm hoog te plaatsen rondom de bouwput.

Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels kan worden voorkomen door de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van groen buiten het broedseizoen te starten.

Gebiedenbescherming

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en buiten andere natuurgebieden zoals Natura 2000. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied is het Natura2000-gebied "Langstraat". Het habitatgebied ligt hoofdzakelijk ten zuiden van de huizenrij aan de andere zijde van de Winterdijk. Het Natura 2000-gebied overlapt met het Natuurnetwerk. De kortste afstand van het plangebied tot zowel het Natura2000-gebied als het NNN bedraagt 280 meter.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zullen door de beoogde woningbouwontwikkeling niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een drietal Natura 2000-gebieden. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gelet op de onderlinge afstand kunnen directe effecten worden uitgesloten. Dat geldt niet voor stikstofdepositie. Om deze reden is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling berekend (zie bijlage 10). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect op het Natura 2000-gebied heeft, ervan uitgaande dat de bouwwerkzaamheden met elektrische werktuigen worden uitgevoerd.

Het projecteffect van zowel de aanleg- als gebruiksfase is berekend met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2024). Het projecteffect op Natura 2000-gebieden is in beide gevallen kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Conclusie

Er is geen sprake van een natuurvergunningsplicht.

4.8 Water

4.8.1 Wet- en regelgeving

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Met deze waterparagraaf wordt daarin voorzien.

Waterbeleid

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Waalwijk.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht. De waterparagraaf moet worden opgesteld conform het beleid Integraal Waterplan Waalwijk 2021- 2024 (IWW). Dit 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 hoofdlijnen wordt het beleid voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

In oktober 2024 is door Aeres een beknopte waterparagraaf opgesteld, zie bijlage 11. Hierna wordt ingegaan op de inhoud hiervan.

In de bestaande situatie is de bebouwing afgekoppeld en wordt hemelwater lokaal verwerkt in het aanliggende oppervlaktewater. Bij de nieuwbouw worden de waterstromen ook separaat verwerkt. Het afvalwater van de vier woningen wordt op het bestaand rioolstelsel (beheerd door coöperatie Hof van Capelle) aangesloten. De totale vuilwaterhoeveelheid neemt door de beoogde herontwikkeling af en kan derhalve zonder aanpassingen door het bestaande stelsel worden verwerkt.

Door de herontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Vanuit het waterschap is geen aanvullende waterberging op eigen terrein vereist. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat voor elke vierkante meter verharding 60 mm waterberging op het eigen terrein moet worden ingepast.

Type oppervlak	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]	Benodigde berging bui 60 mm [m ³]
Dak, circa	428	Type A: 61 + 64,66 groendak Type B: 64 + 65,18 groendak Type C: 80 + 77,90 groendak Type D: 79 + 79,82 groendak	3,7 3,8 4,8 4,8
Overig verhard oppervlak, circa	2.166	Rijbaan: 566 (straatstenen) Groen Parkeren: 80 Verwachte verharding tuin 80 m ² per woning	34 4,8 4x4,8
Totaal verhard ca.	2.594	1.537 (- 1057)	75,1

Tabel 4.2 Overzicht bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak

Bij de nieuwbouw is een drooglegging geadviseerd van 1,3 meter. Om instroom vanaf de straat te vermijden, dient het bouwpeil minimaal 0,2-0,3 meter boven de kruin van de weg te worden aangelegd. Door het aanhouden van dit bouwpeil wordt er in de toekomstige situatie geen grondwateroverlast verwacht.

Door onder de geplande rijbaan en groenparkeren een waterbergende fundering aan te leggen kan hemelwater afkomstig van de rijbanen tijdelijk worden geborgd onder de bestrating. Het hemelwater per woning wordt verzameld en op eigen terrein in een oppervlakkige verlaging in de tuin verwerkt. Op pagina 12 van de waterparagraaf in de bijlage is deze oplossing in beeld gebracht.

Aanvullend wordt bij nieuwbouw geadviseerd om de aanleg van gesloten verharding zoveel mogelijk te beperken en water waar mogelijk oppervlakkig in de tuin weg te laten zijgen/afstromen. Door de verwachte verhardingsafname, de bestaande situatie met verwerking in het oppervlaktewater, de door de gemeente vereiste waterberging op het eigen terrein en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt door de ontwikkeling geen verhoogd risico op wateroverlast verwacht en wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Wet- en regelgeving

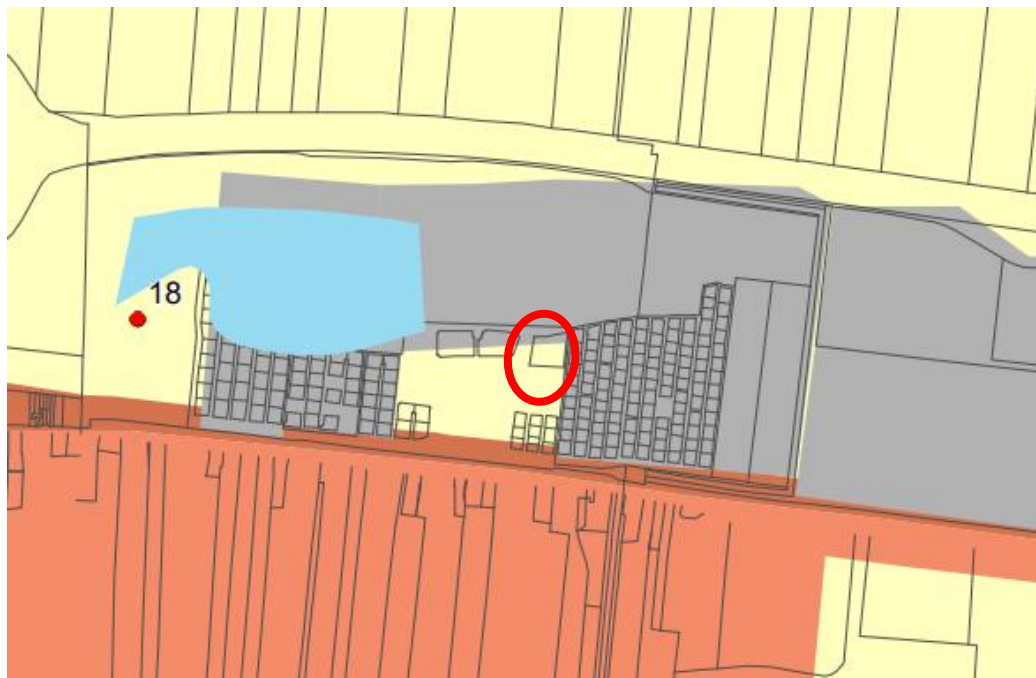
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk een archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting (lichtgeel op bijgaande afbeelding). Voor de delen met een grijze arcering gelden geen archeologische beperkingen omdat deze verstoord zijn.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het gemeentelijk erfgoedbeleid bevat ook een cultuurhistorische themakaart. Op deze kaart zijn aan het plangebied geen cultuurhistorische waarden toegekend.

4.10 Kabels en Leidingen

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

5.1.1 Artikel 6.2.1

Als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van vier vrijstaande woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Waalwijk geen negatieve financiële gevolgen. Het plan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn - in overleg met de Coöperatie Hof van Capelle - de direct omwonenden van het plangebied uitgenodigd voor de inloopmiddag op 27 januari 2024. De reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in het verslag dat als bijlage 12 is opgenomen.

De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven de getoonde plannen aan te passen.