



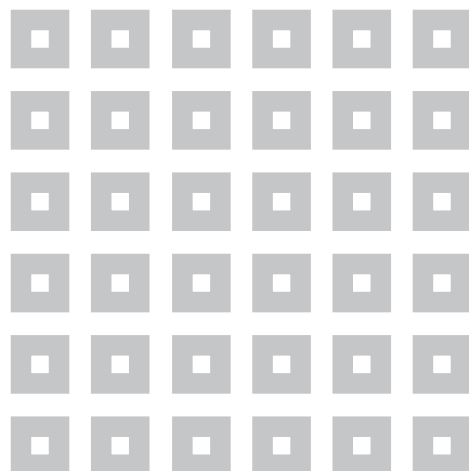
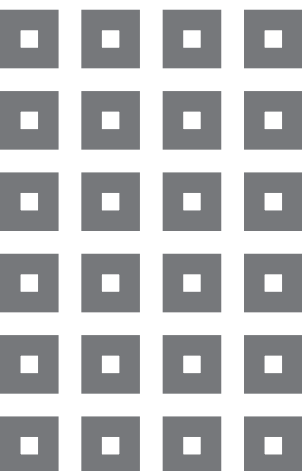
Gemeente Waalwijk



Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkings-/wijzigingsplan
'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend
woongebied'



Vastgesteld

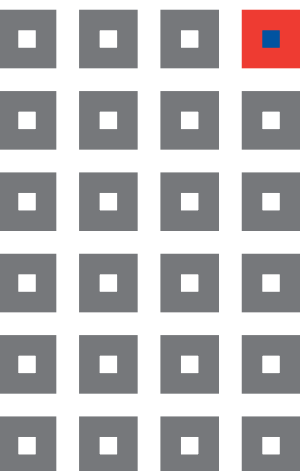


16 december 2014

Gemeente Waalwijk

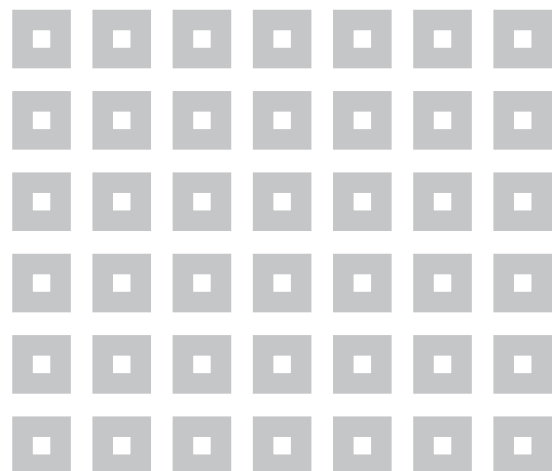
Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkings-/wijzigingsplan 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied'

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 365.322.01
datum: 16 december 2014
bestand: J:\365\322\01\3.Projectresultaat

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	4
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Landgoed Driessen	5
2.2	De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	15
3.1	Het uitwerkings-/wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan	15
3.2	Procedurele aspecten	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Milieueffectrapportage	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Geluid	18
4.5	Bodem	19
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Bedrijven en milieuzonering	19
4.8	Water	23
4.9	Natuur en ecologie	23
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.11	Duurzaamheid	28
4.12	Verkeer en parkeren	28
4.13	Overige aspecten	28
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'
Bijlage 2: advies regionale brandweer d.d. 10 juni 2014
Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

Afzonderlijke bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
- PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen in de gemeente Waalwijk wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'De Bibliotheek' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is reeds jaren geleden gestart en inmiddels voor een groot deel gerealiseerd.

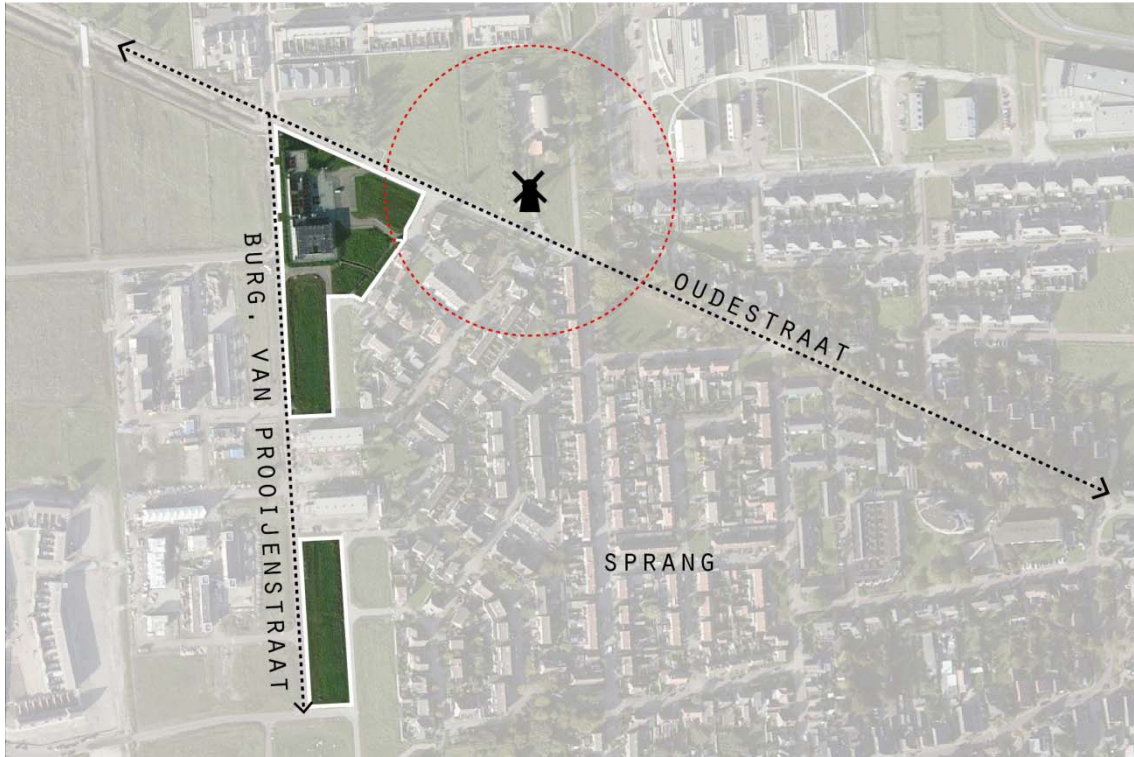
Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' zoals dat op 14 juni 2013 door de raad is vastgesteld. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Aan de nog te ontwikkelen woongebieden zijn in het vigerende bestemmingsplan uit te werken bestemmingen toegekend, waar pas gebouwd mag worden als de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Met het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van een woon-zorgcomplex (bestaande uit 16 wooneenheden), 6 (huur)appartementen, 9 vrijstaande woningen en 28 quadrantwoningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Landgoed Driessen ligt ten westen van de N261 en ten noordenwesten van Sprang. Het plangebied kent een tweedeling waarbij het noordelijke gedeelte is aangewezen voor natuurontwikkeling en het zuidelijke gedeelte voor een te ontwikkelen woongebied met bijbehorende voorzieningen. De grens tussen beide, in samenhang met elkaar te ontwikkelen gebieden, ligt op het oude spoorbaantracé (Het Halve Zolenfietspad). Het voorliggende plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Landgoed Driessen, in deelgebied De Bibliotheek, een van de zwaartepunten in de bebouwingsstructuur. De Bibliotheek ligt grofweg ingeklemd tussen de kern Sprang, de Oudestraat en Van der Duinstraat.

De gefaseerde ontwikkeling van de Bibliotheek is, zoals al opgemerkt, jaren geleden gestart. Dit uitwerkings-/wijzigingsplan heeft betrekking op 'Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' en maakt de bouw van een woon-zorgcomplex (16 wooneenheden), 6 (huur)appartementen, 9 vrijstaande woningen en 28 quadrantwoningen mogelijk. Het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden en ligt grofweg ingeklemd tussen de Oudestraat aan de noordzijde, de Burgemeester van Prooijenstraat aan de westzijde, de Hein Jordansstraat aan de zuidzijde en het de kern Sprang aan de oostzijde. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkings-/wijzigingsplan 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

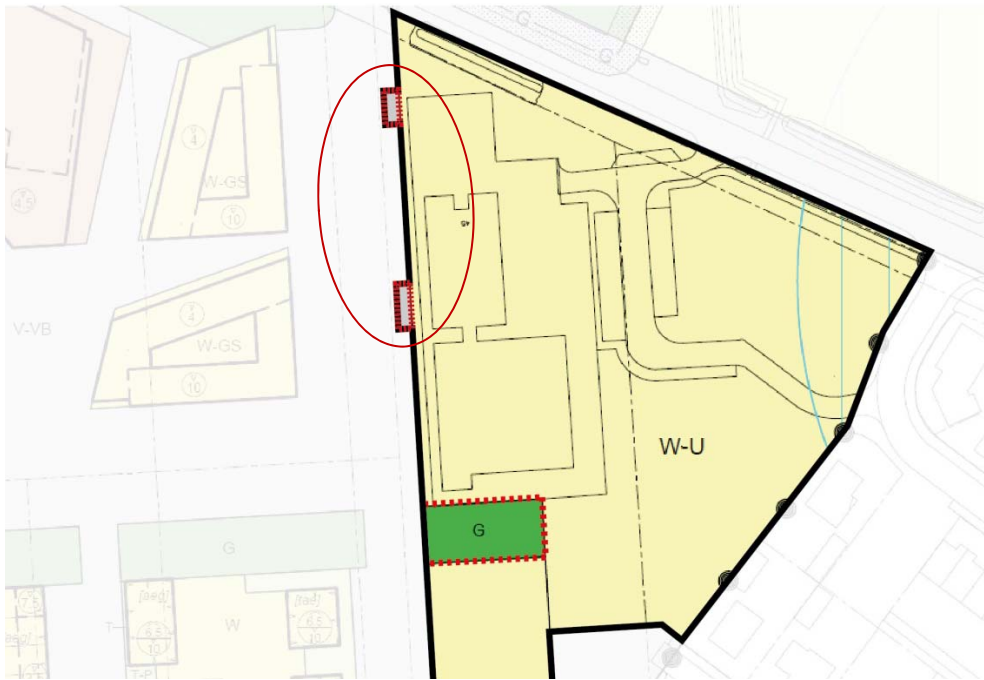
1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Driessen', door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2013. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen ten zuiden van het spoorbaantracé en natuurontwikkeling met deels agrarische gronden voor het gebied ten noorden van het spoorbaantracé.

Het bestemmingsplan 'Driessen' bevat een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders te blijven binnen de (globale) kaders zoals deze door de raad zijn vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het voorliggende bouwplan grotendeels bestemd voor 'Wonen – uit te werken'. Aan deze bestemming is een bouwverbod gekoppeld dat kan worden doorbroken door vaststelling van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dienen in ieder geval de uitwerkingsregels in acht te worden genomen. Deze zijn als bijlage 1 bij dit uitwerkings-/wijzigingsplan opgenomen.

Ingevolge de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het uitwerkings-/wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De meer algemene bepalingen van het vigerende bestemmingsplan blijven zodoende ook op het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan van toepassing.

Naast de uitwerking voorziet het voorliggende uitwerkings-/ wijzigingsplan tevens in de bestemmingswijziging van aangrenzende gronden. De beoogde plannen voor het Futurahuis en de appartementen passen niet geheel binnen de uit te werken woonbestemming (zie afbeelding 1.2). Het trappenhuis aan de westzijde van de appartementen, alsmede het trappenhuis ten westen van het Futurahuis zijn binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gelegen. Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken wordt daarom toepassing gegeven aan de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.1 sub b van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde het bestemmingsvlak 'Wonen – uit te werken' met maximaal 20% te vergroten. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt daarbij deels gewijzigd naar 'Wonen – uit te werken'. Deze uit te werken bestemming wordt vervolgens in dit plan uitgewerkt tot de eindbestemming 'Wonen – Bijzondere woonvorm'.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (de wijzigingsgebieden zijn rood omlijnd)

Daarnaast is een klein deel van het plangebied in het bestemmingsplan 'Driessen' voorzien van de bestemming 'Groen', waardoor het niet zonder meer mogelijk is deze gronden uit te werken naar een woonbestemming. Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken wordt evenwel toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.1 sub b van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde het bestemmingsvlak 'Wonen – uit te werken' met maximaal 20% te vergroten. De bestemming 'Groen' wordt daarbij gewijzigd naar 'Wonen – uit te werken'. Deze uit te werken bestemming wordt vervolgens in dit plan uitgewerkt tot de eindbestemming 'Wonen'.

1.5 Samenhang met overige planologische procedures

Het vigerende bestemmingsplan 'Driesen' is een actualisatie van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999. Het geactualiseerde bestemmingsplan biedt – evenals het voorgaande plan – het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 2.200 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Aan het voorliggende plangebied is zoals hierboven wordt vermeld de bestemming 'Wonen – uit te werken' toegekend. Dit artikel bepaalt op welke wijze burgemeester en wethouders, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken. In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Deze dient onder meer betrekking te hebben op:

1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;

Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden.

Voor de nadere uitwerking van De Bibliotheek is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Bibliotheek. Burgemeester en wethouders heeft de Nota van uitgangspunten voor deelgebied De Bibliotheek op 18 december 2008 vastgesteld, nadat de inspraakprocedure was afgerond. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Voor een volledige beschrijving van de regels, toelichting en verbeelding kan korthedshalve worden verwezen naar het bestemmingsplan 'Driessen'. Voor de vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt eveneens verwezen naar de eerder genoemde nota.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Landgoed Driessen

De ontwikkeling van Landgoed Driessen gaat uit van de realisatie van een woongebied met maximaal 2200 woningen en bijbehorende voorzieningen. De samenhang tussen stad en natuur is bij de opzet van het woongebied van groot belang. Dit heeft onder andere vorm gekregen in de vorm van *Groene Vensters*; brede groen/natuurzones die het woongebied verbinden met de ten noorden gelegen natuur. Natuurontwikkeling en waterbergingsopgaven spelen dan ook een belangrijke rol met onder andere de aanleg van wadi's en de waterbergingszone *Het Lage Water* aan de noordrand van het plangebied.

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van verschillende thematische deelgebieden met ieder een eigen sfeer en identiteit. Per deelgebied vindt de verdere uitwerking plaats op basis van een nota van uitgangspunten. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen deelgebied 'De Bibliotheek', waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart.

De basis voor de ontwikkeling van het woongebied is opgenomen in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999. De stedenbouwkundige en landschappelijk inrichting blijft gebaseerd op ontwikkeling zoals voorzien in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Landgoed Driessen', dat inmiddels is vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

2.2 De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied

2.2.1 Bestaande situatie

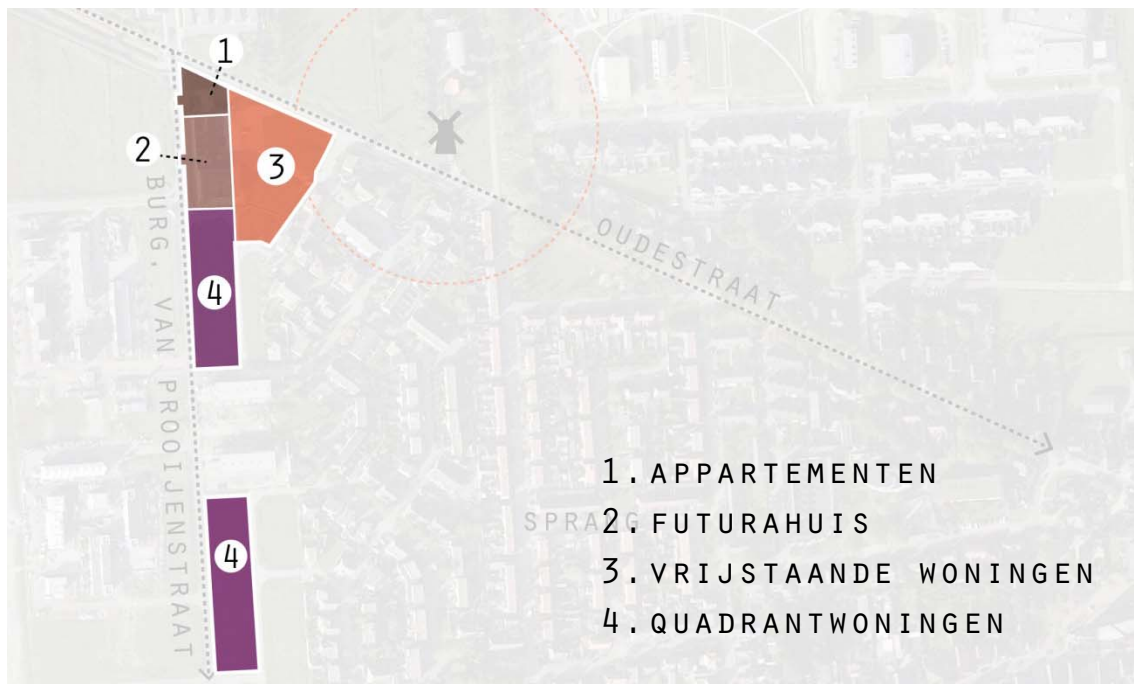
Het plangebied van het uitwerkings-/ wijzigingsplan 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' was tot enkele jaren geleden in gebruik als agrarisch grasland. Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Driessen zijn de agrarische gronden inmiddels grotendeels getransformeerd naar woningbouw. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het thematische deelgebied 'De Bibliotheek', waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart. De directe omgeving van het plangebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd, waardoor het plangebied grotendeels wordt omsloten door woonbebouwing. Het plangebied ligt grotendeels braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling van het woon-zorgcomplex, 6 (huur)appartementen, 9 vrijstaande woningen en 28 quadrantwoningen. Aan de noordzijde van het plangebied is het tijdelijke schoolgebouw van OBS Villa Vlinderhof gesitueerd (zie afbeelding 2.1). Omdat de basisschool onlangs is verhuisd naar een nieuw (definitief) gebouw aan de Cornelis Verhoevenstraat, is de tijdelijke locatie vrijgekomen ten behoeve van de definitieve eindbestemming; woningbouw.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie plangebied

2.2.2 Toekomstige situatie

'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' valt feitelijk uiteen in drie deelgebieden; het Futurahuis, de vrijstaande woningen ten oosten daarvan en de quadrantwoningen aan de zuidzijde van het plangebied (zie afbeelding 2.2).



Afbeelding 2.2: overzicht deelgebieden

Futurahuis en appartementen

Het Futurahuis is aan de noordwestzijde van het plangebied gelegen en bestaat uit een kleinschalig zorgcomplex en aansluitend ten noorden daarvan zes (huur)appartementen. Het gebouw is opgebouwd uit twee verschillende bouwmassa's, gesitueerd rondom een gemeenschappelijk binnentuin (zie afbeelding 2.3).

Het woon-zorgcomplex biedt ruimte aan 16 wooneenheden, alsmede diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gezamenlijke keuken en woonkamer. Het bouwblok is L-vormig en opgebouwd uit twee bouwlagen zonder kap. Voor een deel van het gebouw geldt een afwijkende bouwhoogte als gevolg van de benodigde liftopbouw. Het tweede

bouwblok biedt ruimte aan zes (huur)appartementen, eveneens verdeeld over twee bouwlagen. De woningen op de eerste verdieping worden middels een galerij aan de achterzijde ontsloten.



Afbeelding 2.3: plattegrond begane grond Futurahuis (bron: Kampman Architecten)

De architectuur van het Futurahuis is eenvoudig, functioneel en fris. De gevels kennen een overwegend horizontale geleding en worden opgetrokken in een lichte baksteen. In aanvulling daarop worden er diverse houten accenten toegepast, waardoor een gedifferentieerd en ontspannen gevelbeeld ontstaat. Dit sluit aan op de bebouwingskarakteristiek van de overige bebouwing in Landgoed Driessen. Een deel van de entree, alsmede de liftbouw worden – bij wijze van accent - voorzien van gevelbeplanting (zie afbeelding 2.4).



Afbeelding 2.4: beeldimpressie Futurahuis (bron: Kampman Architecten)

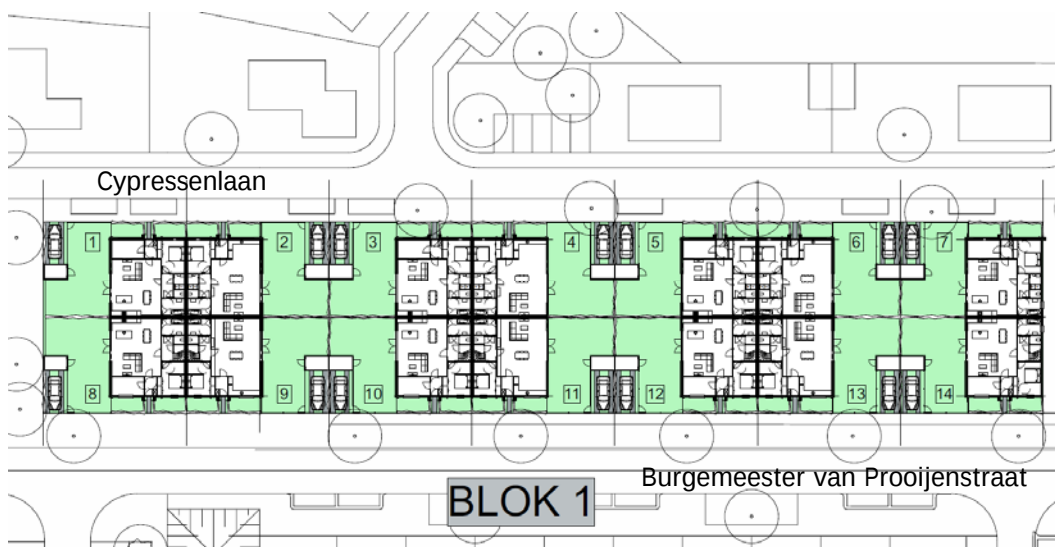
Vrijstaande woningen

Direct ten oosten van het Futurahuis worden maximaal 9 vrijstaande woningen voorzien. De meest noordelijke geprojecteerde woningen zijn primair georiënteerd op de Oudestraat. Voor deze woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, aansluitend op de bouwhoogte van het Futurahuis. In de praktijk zal dit betekenen dat deze woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Voor de overige vrijstaande woningen

geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter, waardoor het mogelijk is een woning met twee bouwlagen en kap te bouwen. De architectuur van de woningen zal nader bepaald te worden, maar dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing.

Quadrantwoningen

Aan de zuidzijde van het plangebied – parallel aan de Burgemeester van Prooijenstraat - worden 28 quadrantwoningen voorzien, verdeeld over twee bouwstroken. De woningen zijn enerzijds georiënteerd op de Burgemeester van Prooijenstraat en anderzijds op de Cypressenlaan c.q. Dennenlaan (zie afbeelding 2.5). De woningen zijn in de basis uitgevoerd in één bouwlaag zonder kap (afbeelding 2.5). Niettemin is voor een deel van de woningen langs de Burgemeester van Prooijenstraat een tweede bouwlaag voorzien (afbeelding 2.7). Het is overigens niet uitgesloten dat de overige woningen (op termijn) ook voorzien worden van een tweede bouwlaag. Het voorliggende uitwerkingsplan biedt hiertoe de nodige flexibiliteit.



Afbeelding 2.5: situatieschets van de noordelijke bouwstrook met quadrantwoningen (Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg).

De architectuur van de quadrantwoningen is eenvoudig en klassiek. De woningen kennen een gedifferentieerde opbouw, wat geaccentueerd wordt door de hoogteaccenten in de voorgevel (dan wel een tweede bouwlaag). De gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken in een rode baksteen. Ondergeschikt daaraan wordt – bij wijze van accent - een antraciete baksteen toegepast (zie afbeelding 2.4), hetgeen bijdraagt aan het gedifferentieerde gevelbeeld.



Afbeelding 2.6: impressie quadrantwoningen met tweede bouwlaag (Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)



Afbeelding 2.7: impressie quadrantwoningen zonder tweede bouwlaag (Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)

Parkeren

Parkeren wordt in principe voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de quadrantwoningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. Voor de vrijstaande woningen geldt dat tenminste twee parkeerplaatsen per woonperceel dienen te worden gerealiseerd. Ten behoeve van het Futurahuis en het appartementengebouw worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze worden aan de oostzijde van het gebouw gesitueerd.

De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Binnen het voorliggende plangebied zijn 17 langspaarkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn er direct grenzend aan het plangebied diverse parkeervoorzieningen gerealiseerd, die voor een deel aan de voorliggende ontwikkeling toegeschreven kunnen worden. Het gaat onder meer om de haakspaarkeerplaatsen op de hoek Cypressenlaan – Acacialaan (10), aan de Eikenlaan (11) en Beukenlaan (8). In totaal kunnen er 10 parkeerplaatsen aan de voorliggende ontwikkeling worden toegeschreven, waardoor er in totaal 27 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

2.2.3 Juridische regeling

Wijziging en uitwerking

In dit uitwerkings-/wijzigingsplan wordt enerzijds toepassing gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan 'Driessen', anderzijds wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting die uit het moederplan voortvloeit.

Zoals reeds vermeld is een klein deel van het plangebied voorzien van de bestemming 'Groen', waardoor het niet zonder meer mogelijk deze gronden uit te werken naar een woonbestemming. Derhalve wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.1 sub b van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde het bestemmingsvlak 'Wonen – uit te werken' met maximaal 20% te vergroten. Hierdoor is het mogelijk de bestemming 'Groen' te wijzigen naar een uit te werken woonbestemming. Deze uit te werken bestemming wordt vervolgens in dit plan uitgewerkt tot de eindbestemming 'Wonen – Bijzondere woonvorm'.

Ook passen de beoogde plannen voor het Futurahuis en de appartementen niet geheel binnen de uit te werken woonbestemming niet geheel binnen de uit te werken woonbestemming. Het trappenhuis aan de westzijde van de appartementen, alsmede het trappenhuis ten westen van het Futurahuis zijn namelijk binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gelegen. Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken wordt eveneens toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.1 sub b van het bestemmingsplan 'Driessen'. Hierdoor is het

mogelijk de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' deels te wijzigen naar 'Wonen – uit te werken'. Deze uit te werken bestemming wordt vervolgens in dit plan uitgewerkt tot de eindbestemming 'Wonen'.

Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Driessen'. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan 'Driessen' ook van toepassing op het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan. De artikelen 'Tuin – Parkeren', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn integraal overgenomen in dit uitwerkings-/wijzigingsplan. Daarnaast zijn de bestemming 'Wonen', 'Wonen – Bijzondere woonvorm', 'Wonen – 2', 'Wonen – Vrijstaand' gewijzigd overgenomen.

Daarnaast zijn er ten opzichte van het moederplan enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd gewijzigd. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het vigerende bestemmingsplan is opgesteld conform de standaarden van het SVBP2008. Inmiddels zijn gemeenten verplicht hun ruimtelijke plannen te publiceren conform de standaarden van het SVBP2012. De regels zijn hier op afgestemd.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan 'Driessen' zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkings-/wijzigingsplan in procedure gebracht, tenzij er wijzigingen zijn opgetreden naar aanleiding van de invoering van het SVBP2012. Hierna worden de in het uitwerkings-/wijzigingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

'Groen'

Voor de groenzone parallel aan de Oudestraat, alsmede een smalle groenstrook ter hoogte van de Harry van den Eerenbeemtstraat, is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens waterlopen, waterpartijen, wadi's en fiets- en voetpaden mogelijk. Deze zijn niet specifiek aangegeven op de verbeelding. Wel is een specifieke aanduiding opgenomen voor de autowasplaats op de hoek Oudestraat – Burgemeester van Prooijenstraat.

'Tuin – Parkeren'

Aan de voortuinen is de bestemming 'Tuin – Parkeren' toegekend. Voor deze bestemming geldt dat minimaal één parkeerplaats aangelegd c.q. gehandhaafd moet worden. Het oppervlak van de parkeerplaats dient ten minste 18 m² te bedragen.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De woonstraten zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Binnen de bestemming is de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

'Wonen' en 'Wonen – Vrijstaand'

De quadrantwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij een maximum danwel minimum bouwhoogte is aangegeven.

De vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'. Ook hier geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven.

Op het achtererf van zowel de woningen zijn, ook buiten het aangegeven bouwvlak, onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het achtererfgebied betreft het gedeelte van het erf aan de achterzijde van de woningen en het zij-erf van de woning voor zover het zij-erf niet naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel. Hiermee wordt qua terminologie aangesloten op het Besluit omgevingsrecht. Bepaald is dat onder voorwaarden bijgebouwen, uit- en aanbouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 70 m². Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, en pergola's onder voorwaarden mogelijk.

'Wonen – Bijzondere woonvorm' en 'Wonen – 2'

Voor het woon-zorgcomplex is de bestemming 'Wonen – Bijzondere woonvorm' opgenomen. Binnen de bestemming zijn bijzondere woonvormen toegestaan, alsmede maatschappelijke voorzieningen met hieraan ondergeschikte en niet zelfstandige lichte horeca en detailhandel. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte in acht dient te worden genomen. Daarnaast is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan.

De (huur)appartementen aan de noordzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 2'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen.

Binnen de bestemming 'Wonen – Bijzondere Woonvorm' en 'Wonen – 2' zijn naast hoofdgebouwen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkings-/wijzigingsplan

Het uitwerkings-/wijzigingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

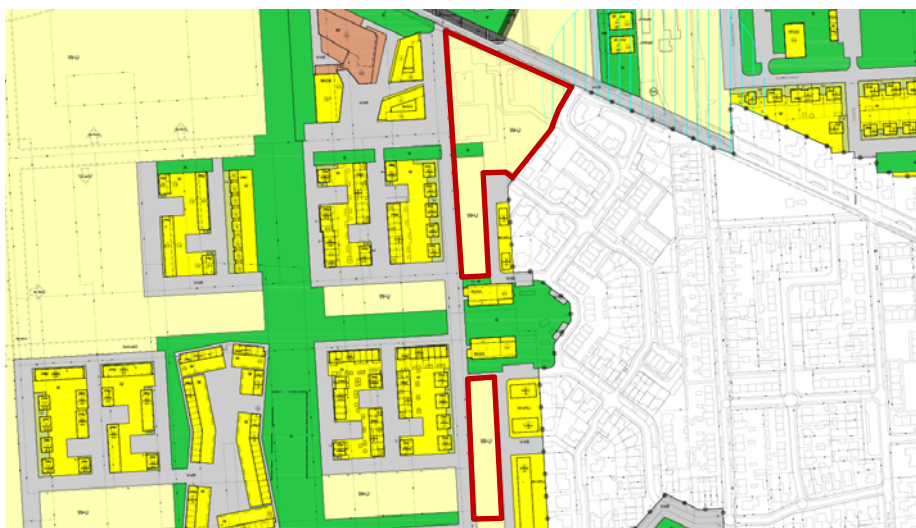
Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' wordt een uitwerkings-/wijzigingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.8.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van De Bibliotheek (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Bibliotheek. Het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota.

Ten aanzien van het programma wordt gesteld dat ten minste 1600 en ten hoogste 2.200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gelet op het feit dat tot op heden slechts een deel van de bebouwing is gerealiseerd, kan met zekerheid gesteld worden dat met de voorliggende ontwikkeling het maximum aantal woningen (2.200) niet overschreden zal worden.

Omdat de ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan Landgoed Driessen een lange looptijd kent wordt periodiek onderzoek gedaan naar de actuele woningvraag en wordt het beleid geactualiseerd. Thans vormt de door de raad in juli 2009 vastgestelde Woonvisie 2010-2019 de basis voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid. In 2011 is door onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft een woonwensenonderzoek gehouden. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat er een toenemende vraag is naar kleine grondgebonden woningen en appartementen. Daarmee voorziet de voorliggende ontwikkeling in de aanwezige woningbehoefte en meer algemeen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen.



Afbeelding 2.8: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen'

Voor wat betreft het parkeren wordt in de uitwerkingsregels gesteld dat bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 4.12 wordt beschreven, worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tot slot is ten aanzien van de woningen bepaald dat eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen mogen hebben, al dan niet met kap, tot een hoogte van te hoogste 13 meter. De beoogde

woningen die met dit uitwerkings-/wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit één of twee bouwlagen (al dan niet met kap) en zijn bovendien niet hoger dan 13 meter.

Voor de volledigheid is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Driessen' als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkings- /wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan, maar treedt in de plaats van (een deel van) de 'globale' bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan 'Driessen'.

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkings-/wijzigingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan kortheidshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 - is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De regels van bestemmingsplan 'Driessen' zijn ook op het uitwerkings-/wijzigingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkings-/wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkings-/wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Driessen' is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn – in tegenstelling tot het moederplan - de RO-standaarden 2012 van toepassing. Waar nodig worden de regels hierop aangepast.

3.2 Procedurele aspecten

Op een uitwerkings-/wijzigingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp uitwerkings-/wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. De aanpassingen die volgden uit de zienswijzen zijn verwerkt in het uitwerkings-/wijzigingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkings-/wijzigingsplan vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

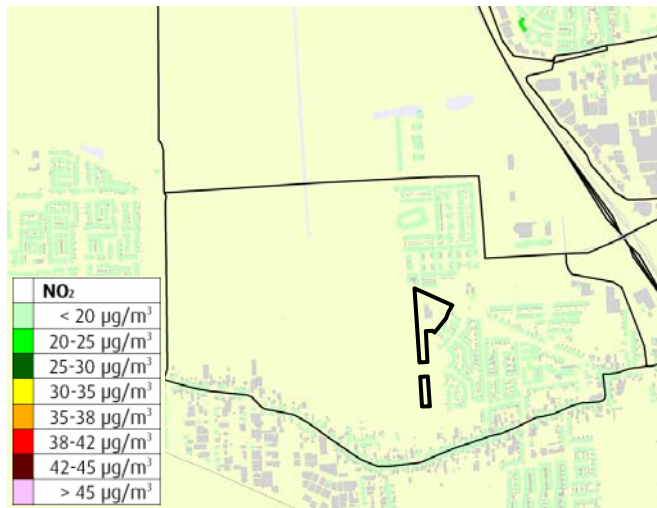
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkings-/wijzigingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

In het kader van dit uitwerkings-/wijzigingsplan is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet benodigd. Het voorliggende plan vormt een nadere uitwerking van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gezien het beperkte aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, is het bovendien niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de 'planMER Structuurvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit¹. Waarbij een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ heeft plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: luchtkwaliteit

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkings-/wijzigingsplan 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied'.

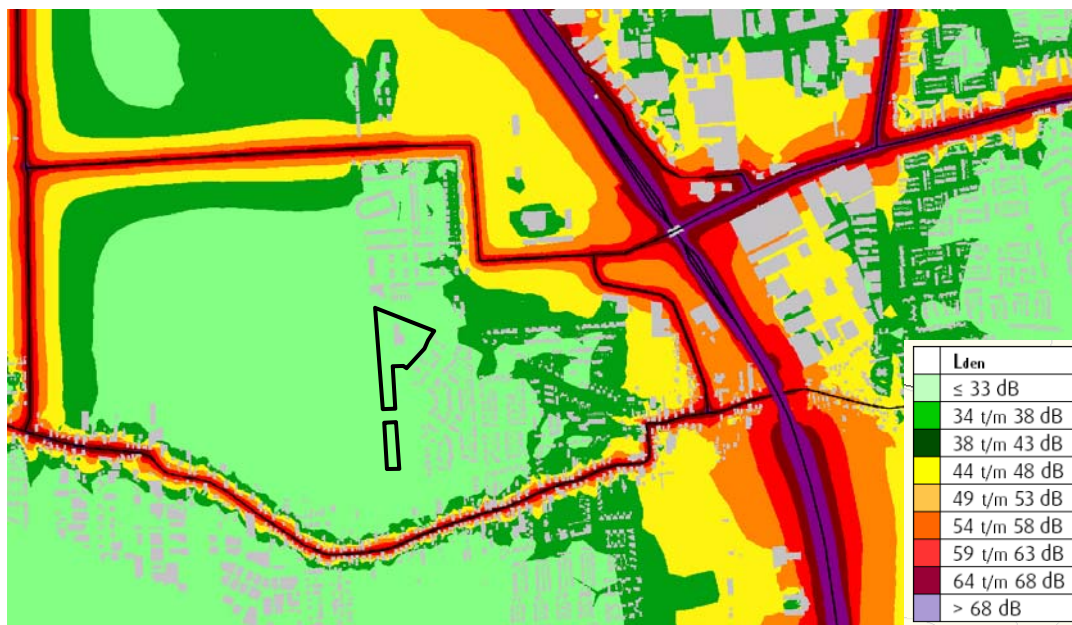
¹ PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder stelt dat wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) binnen de zone van een weg, spoorlijn of industrieterrein worden gerealiseerd, de geluidsbelasting door het wegverkeer niet meer mag bedragen dan de voorkeurswaarde. Blijkt de geluidsbelasting hoger te zijn dan de voorkeurswaarde, dan moeten maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Is dat niet mogelijk of stuit het op overwegende bezwaren dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. De hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

In het onderzoek 'Akoestische onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit' uit november 2013 is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer. De geluidsbelasting op bestaande geluidsgevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaai is hierin berekend voor de huidige situatie, de autonome situatie in 2025 en de plansituatie in 2025.

Het meest zuidelijke deel van het plangebied is net binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg gelegen. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wgh formeel benodigd. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 blijkt dat de bestaande bebouwing grenzend aan het plangebied een geluidsbelasting ondervindt van minder dan 33 dB in het prognosejaar 2025 (zie afbeelding 4.2). Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is zodoende voldoende aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ook lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.2: geluidsbelasting

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999, grondaankopen en de ontwikkeling van de woonwijk zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem geen aanleiding geeft tot aanvullend onderzoek en/of sanering van de grond. In deze onderzoeken is het gehele woongebied Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied, onderzocht op bodemkwaliteit (voor zover noodzakelijk).

Het voorliggende plangebied is meegenomen in het onderzoek² van Oranjewoud uit 2009. Daarin wordt geconcludeerd dat in de zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond met laagjes slib en resten planten zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond.

In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan nikkel en zink aangetoond. Daarnaast zijn licht tot matig verhoogde concentraties aan barium en koper gemeten. Deze resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor de bestemming 'wonen'. Derhalve is aanvullend onderzoek niet benodigd.

Conclusie

De locatie wordt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming wonen met tuin.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Met het plan wordt de realisatie van 43 nieuwe woningen en een woon-zorgcomplex mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in en nabij het plangebied.

Leiding Z-517-12

Ten noorden van het plangebied is, op basis van de risicokaart, de hogedruk aardgastransportleiding Z-517-12 gelegen. Deze aardgasleiding van de Gasunie heeft een diameter van 6 tot 8 inch en 40 bar. Het invloedsgebied is daarmee 70 meter. Het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en vormt daarmee geen belemmering. Overeenkomstig het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' geldt dat bij elk ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een buisleiding een verantwoording van het groepsrisico moet worden

² Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009

gegeven. Derhalve is in 2011 een risicoanalyse³ uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van deze leiding ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Aanvullend op de uitgevoerde risicoberekening is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de aardgasleidingen Z-517. Bij deze berekeningen is binnen het invloedsgebied van deze buisleiding gevarieerd met personendichtheden, variërend van 50 tot 1000 personen per hectare (p/ha). Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat het groepsrisico zelfs bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0.1 x de oriënterende waarde komt te liggen.

Op basis van deze gevoeligheidsanalyse kan worden gesteld dat de ligging van de aardgasleiding Z-517 in de gemeente Waalwijk geen belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat hiermee volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Daarbij kan volstaan worden met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- Het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt kwetsbare objecten mogelijk binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. Uit de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse blijkt dat het groepsrisico bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0.1 x de oriënterende waarde komt te liggen. Een dergelijke personendichtheid wordt met zekerheid niet gehaald in het plangebied. In het plangebied zijn woningen geprojecteerd met een gemiddelde personendichtheid van 50 personen per hectare. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare. Daarmee is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. De gevoeligheidsanalyse heeft aangetoond dat daarmee het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten wordt de regionale brandweer om advies gevraagd. Voor functies met beperkt zelfredzame personen binnen 70 meter afstand van de buisleiding dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan ontruimingsplannen. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen, alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk. De brandweer adviseert echter geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan op locaties in de directe nabijheid van de leiding.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een

³ Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, RMD, d.d. 10 juni 2011

leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. De bescherming van de aardgastransportleiding is vastgelegd in artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan 'Driessen'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Een aantal geprojecteerde woningen, alsmede een deel van het woon-zorgcomplex bevinden zich binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Het gaat onder meer om (vrijstaande) eengezinswoningen met maximaal twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De gestapelde woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn niet specifiek bestemd voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Het gaat om normale huurappartementen, die tevens inzetbaar zijn als huisvesting voor personen, waarvan de partner, familielid of andere naaste wordt verzorgd in het aangrenzende woon-zorgcomplex.

Het woon-zorgcomplex (Futurahuis) is grotendeels binnen het invloedsgebied van de gasleiding gelegen. De brandweer adviseert in haar advies d.d. 10 juni 2014 om functies met beperkt zelfredzame personen niet toe te staan binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. Het advies is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Omdat de gestapelde woningen, direct grenzend aan het Futurahuis, als afscherming dienen bij calamiteiten, wordt de huisvesting van beperkt zelfredzame personen binnen het invloedsgebied echter acceptabel geacht. Bovendien is de entree van het woon-zorgcomplex aan de zuidzijde van het gebouw gesitueerd, buiten het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. In aanvulling daarop wordt een vluchtplan opgesteld, teneinde beperkt zelfredzame personen in veiligheid te brengen. Middels de Cypressenlaan en Burgemeester van Prooijenstraat is het invloedsgebied van de leiding in zuidelijke richting te ontvluchten. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners (en begeleiders) van het Futurahuis op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. Het plangebied is bovendien gelegen binnen het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Dit kan gebruikt worden om de toekomstige bewoners (en begeleiders) te waarschuwen. Tevens wordt voorzien in voldoende bluswater ter plaatse van het plangebied.

In aanvulling op het bovenstaande heeft de gemeente Waalwijk een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. De gemeente vindt het wenselijk dat het beleid zodanig wordt genuanceerd dat het eenvoudiger wordt om objecten met verminderd zelfredzame personen te situeren binnen het invloedsgebied met uitsluitend toxische effecten en dat er meer maatwerk kan worden verleend bij objecten binnen het invloedsgebied van buisleidingen ten aanzien van branden explosie effecten.

In de beleidsvisie wordt specifiek ingegaan op (fakkel)brandincidenten en explosiegevaar bij aardgastransportleidingen. Voor dergelijke scenario's kan een uitzondering worden gemaakt indien de plaatselijke en individuele omstandigheden zodanig zijn dat voldoende veiligheid is gewaarborgd. De uitzondering geldt voor het gebied tussen de 100% en 1%-letaliteitgrens. Deze uitzondering wordt gemaakt omdat de risico's en de faalkansen van buisleidingen over het

algemeen zeer beperkt zijn. Daarom kan in bijzondere gevallen van de beleidslijn uit de beleidsvisie externe veiligheid worden afgeweken indien de plaatselijke omstandigheden daartoe aanleiding geven. Deze omstandigheden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de richting/plaatsing van het gebouw ten opzichte van de risicobron, de eventuele aanwezigheid van een wal, blinde muur richting de bron of extra getroffen brandwerende bouwkundige voorzieningen zodanig dat sprake is van zo veel mogelijk (gelijkwaardige) bescherming.

Bij deze beoordeling is de regionale brandweer om advies gevraagd. Objecten met verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied van het scenario 'brand' binnen de 100% letaliteitsafstand blijven uitgesloten. Ook bij buisleidingen is een 'maatgevend scenario' met een grote kans en een 'worstcase scenario' met een kleine kans. Het maatgevend scenario is een gat van 40mm. Dit leidt in alle gevallen (onafhankelijk van druk en diameter) tot een 1% letaliteitsafstand van 10 meter. De 'worstcase scenario' is een volledige breuk en geven de grotere afstanden. Dit overwegend zijn objecten met verminderd zelfredzame personen binnen 10 meter van de buisleiding niet toegestaan. Het Futurahuis is op een afstand van ruim 35 meter gelegen, ruim buiten de 1% letaliteitsafstand van 10 meter. Derhalve kan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een uitzondering worden gemaakt. Het advies van de regionale brandweer is in de voorliggende paragraaf verwerkt.

De belangrijkste oorzaak van incidenten aan buisleidingen is óf graafwerkzaamheden langs de leiding óf verzakking als gevolg van graaf/bouwwerkzaamheden in de directe omgeving. De gemeente Waalwijk is extra alert bij dergelijke werkzaamheden en zal het eigen personeel, aannemers en ontwikkelaars nadrukkelijk wijzen op de ligging en gevaren van de buisleiding.

Gelet op het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling acceptabel geacht, met dien verstande dat de regionale brandweer met klem adviseert de voorgenoemde maatregelen te implementeren, teneinde de veiligheid te verhogen. De gemeente zal hierover in overleg treden met de initiatiefnemer.

Stahl Europe

Ten noordoosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, het bedrijf Stahl Europe gelegen. Dit bedrijf aan de Sluisweg 10 (industrieterrein 'Haven I t/m IV') valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de zwaarste categorie inrichtingen in het Bevi. Stahl Europe produceert beschermende en verfraaiende coatings voor met name leer, kunstleer en diverse andere stoffen. Daarvoor maakt het bedrijf gebruik van chemische producten. Op 13 februari 2012 is een QRA gemaakt voor dit bedrijf in verband met een veranderingsaanvraag in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De PR 10^{-6} contour reikt niet tot het plangebied. Op basis van de QRA blijkt dat, uitgaande van het meest ongunstige weertype, letale effecten mogelijk zijn tot circa 1.400 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee niet tot de grenzen van het plangebied, dat is gelegen op meer dan 2.000 meter afstand. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. De mogelijkheid om mechanische ventilatie eenvoudig handmatig uit te schakelen wordt aanbevolen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten wenselijk. Het scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen, het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor gevoelige functies zoals woningen en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Bovendien is het op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' niet mogelijk om nieuwe bedrijven in de omgeving van het plangebied te plaatsen. De omgeving van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een rustig woongebied, waar uitsluitend woningen voorkomen.

Gelet op het voorgaande speelt het aspect milieuzonering geen belemmering op voor het plangebied en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Water

In 1998 is de Facetnota Water opgesteld voor het nieuw te ontwikkelen plangebied Landgoed Driessen (17 april 1998). In de periode na het opstellen van deze Facetnota Water zijn een aantal deelplannen van Landgoed Driessen verder uitgewerkt en gerealiseerd. Gelet op de lange doorlooptijd van het totale plangebied hebben er diverse wijzigingen op het gebied van inrichting en regelgeving plaatsgevonden. Gelet op het voorgaande heeft het waterschap aangegeven dat, vanwege de lange doorlooptijd van het project, ook tijdens tussenfasen voldaan moet worden aan de regelgeving van het waterschap. Derhalve wordt hieronder nader ingegaan op het aspect water.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planbeschrijving

Het terrein van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard, met uitzondering van het tijdelijke schoolgebouw en bijbehorend speelplein aan de noordzijde van het plangebied. Daarnaast is parallel aan de Oudestraat een bestaande watergang gelegen.

In de toekomstige situatie zal een fors deel van het plangebied verhard worden. Het oppervlakte aan verharding neemt hierdoor toe met meer dan 2.000 m² ten opzichte van de huidige situatie. Het exacte oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd is afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan.

Conform de beleidsregels van het waterschap is het vanwege bovenstaande reden niet geoorloofd om direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het aanwezige rioolstelsel en wordt er compensatie in de vorm van retentie geëist.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- Infiltreren
- Retentie binnen het plangebied
- Retentie buiten het plangebied
- Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij $T = 100$ is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m^3 per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.

Er zijn een aantal mogelijkheden om retentie te creëren. Een mogelijkheid is om retentie te realiseren middels bergingsriolen dan wel in de vorm van een ondergrondse retentievoorzieningen in de vorm van kratten/kelders. Met behulp van deze voorzieningen kan het regenwater op gedoseerde wijze worden geloosd.

Omdat in het kader van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan de haalbaarheid (vanuit milieuaspecten) reeds is aangetoond wordt in het vervolg van deze paragraaf ingegaan op de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot water in het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999). Daarin zijn de volgende conclusies getrokken:

Bij de actualisatie van de Facetnota Water van Landgoed Driessen is gebleken dat de huidige situatie (juni 2010) niet voldoet aan de hydraulische voorwaarden van waterschap Brabantse Delta. Door een open verbinding tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot is er momenteel geen berging beschikbaar in het Lage Water. Na doorrekening van de benodigde- en beschikbare berging is daarnaast gebleken dat er een tekort aan berging is. Als laatste voldoet de kwaliteit niet van het water in het Lage Water door de open verbinding met de Sprangse Sloot en de watergang vanuit het industriegebied Zanddonk. Maatregelen ten behoeve van de uitbreiding van de bergingscapaciteit en het plaatsen van een stuw in de Sprangse sloot zijn in voorbereiding. Hierover vindt overleg met het waterschap plaats.

Indien de gemeente het Lage Water verder uitbreidt tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615 m^2 wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Daarnaast dient een stuw aangebracht te worden tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot om berging in het Lage Water te creëren. Vooralsnog is het niet mogelijk om de definitieve lozingspunten naar het Labbegeat aan te brengen; een alternatief is om tijdelijk te lozen op de Sprangse Sloot.

In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat minimaal 3 % van het uit te werken woongebied wordt aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar ($T=100$).

Als laatste dient een grond dam of stuw in de watergang ten oosten van de N261 aangebracht te worden om de kwaliteit van het water in het Lage Water te verbeteren. Het afstromend

hemelwater vanuit Zanddonk wordt zo geweerd. Deze grond dam mag eerder maar dient in ieder geval gelijktijdig met definitieve lozingspunten naar het Labbegat aangebracht te worden.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van deze onderwijsvoorzieningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Conclusie

Het oppervlakte aan verharding neemt toe met meer dan 2.000 m² ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren en via de wadi ten zuiden van de percelen worden opgenomen in het watersysteem van Landgoed Driessen richting het Lage Water. De bergingscapaciteit hiervan wordt uitgebreid tot aan de bestemmingsplangrens van het stedelijk gebiedsdeel van Driessen.

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek verricht naar flora- en fauna (BTL advies Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat.

Soortenbescherming

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Habitatrictlijn (HR)). Het betreft onder meer de rugstreeppad en verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, maar mogelijk ook andere soorten als laatvlieger en rosse vleermuis). Ten slotte komen in het plangebied waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Vleermuizen

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied. Het plangebied is door het ontbreken van opgaande beplanting en geschikte bebouwing naar verwachting niet van groot belang als foerageergebied. Verwacht wordt dat de waarde van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet in waarde af als foerageergebied. Verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en bomen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Vogels

Wel dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw.

Amfibieën

In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Gelet op het feit dat het voorliggende plangebied braakliggend is en er reeds (voorbereidende) bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is het niet aannemelijk dat de rugstreeppad binnen het voorliggende plangebied voorkomt. Met het oog op de vergenvorderde ontwikkeling van 'De Bibliotheek' is het voorliggende plangebied niet langer interessant voor de rugstreeppad. Vanwege het ontbreken van geschikte biotoop is deze soort dan ook niet (meer) te verwachten in het plangebied. Geschikt leefgebied voor overige strikter beschermde soorten ontbreekt eveneens (geldt voor beide deelgebieden). Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens en terreinkenmerken wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen

Vissen

Parallel aan de Oudestraat is een watergang gelegen. Mogelijk komen hierin beschermde vissoorten voor. Het kan daarbij gaan om soorten als bittervoorn (tabel 3 Ffw), kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw) en/of grote modderkruiper (tabel 3 Ffw). Omdat de watergang niet wordt vergraven c.q. gedempt, is nader onderzoek niet benodigd.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Plantensoorten

Tot slot zijn er op basis van de aanwezige biotopen geen strikter beschermde plantsoorten te verwachten binnen het plangebied. De rietorchis vormt hier een uitzondering op. Deze plant komt namelijk voor in de omgeving van het plangebied en is goed te herkennen wanneer deze in bloei staat. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Gelet echter op het feit dat het plangebied momenteel grotendeels braakliggend is en de grond onlangs flink geroerd is in het kader van voorbereidende grondwerkzaamheden, kan de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving zijn wel de Natura2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen &

Leemkuilen' en 'Langstraat' aanwezig. Gezien de afstand tot deze gebieden, de uitgangssituatie in het plangebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

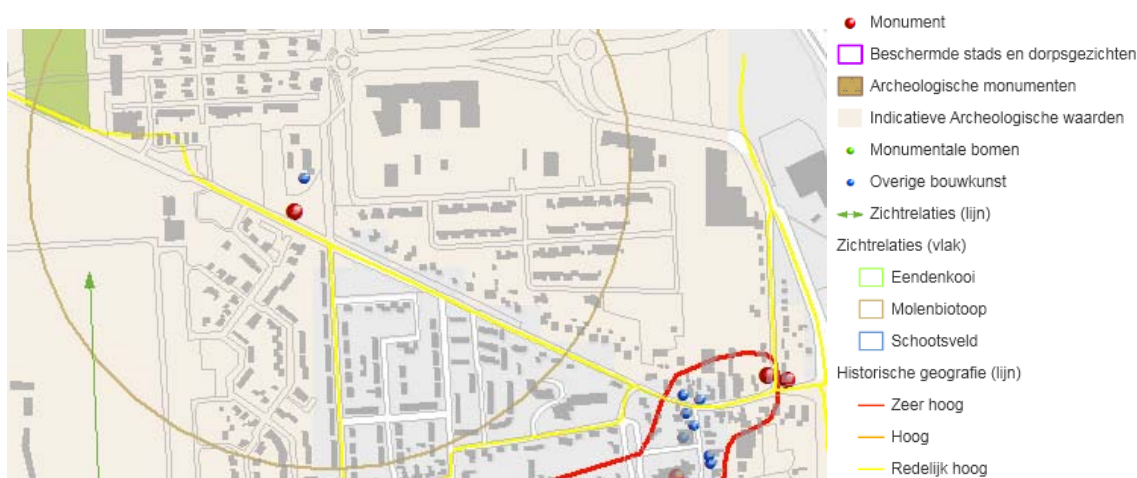
Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) en de Visie Erfgoed en Ruimte.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn. Wel is de Oudestraat aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde. De voorgenumen ontwikkeling tast deze cultuurhistorisch waardevolle structuur niet aan.

De Molen 'Dye Sprancke', ten noordoosten van het plangebied, is aangeduid als monument. Hoewel de molen buiten het plangebied is gelegen, reikt de bijbehorende molenbeschermingszone wél tot over het plangebied. Een molenbeschermingszone kent een aantal elementen, waarbij echter steeds de open ruimte en de vrije windvang een grote rol spelen. Teneinde de windvang van de molen te waarborgen is in het bestemmingsplan 'Driessen' een beschermingszone van 100 meter uit het hart van de molen opgenomen. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen in het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan. Dat betekent dat ter plaatse van de aanduiding "Beschermingszone molen" geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd met een grotere hoogte dan 3,5 m. Daarmee is de vrije windvang van de molen voldoende gewaarborgd.



Afbeelding 4.3: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologie

In het kader van de voorbereiding en ontwikkeling van Landgoed Driessen is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V., december 2003).

Het gebied ten zuiden van de Oudestraat tot aan de bebouwingsgrens met Sprang-Capelle had aanvankelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Gelet op deze verwachtingswaarde is in 2003 nader onderzoek verricht voor het zuidelijk deel van Landgoed Driessen, waaronder ook ter plaatse van het plangebied. De conclusies uit het vervolgonderzoek geven aan dat er geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen bekend zijn. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het gebied een lage (tot zeer lage) archeologische verwachtingswaarde heeft. Verder onderzoek in het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de lage verwachtingswaarden worden met voorgestane ontwikkeling de archeologische waarden niet (onevenredig) geschaad.

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit zo snel mogelijk melden bij het bevoegd gezag. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

4.11 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw verdient het aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Aan deze aspecten wordt bij de voorliggende ontwikkeling zoveel mogelijk invulling gegeven.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 9 vrijstaande woningen, 28 quadrantwoningen, een woon-zorgcomplex met 16 wooneenheden en 6 (huur)appartementen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor:

- vrijstaande (koop)woningen⁴ een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning;
- quadrantwoningen een verkeersgeneratie van 6,7 motorvoertuigen per woning;
- (huur)appartementen een verkeersgeneratie van 5,2 motorvoertuigen per woning;

⁴ Er van uitgegaan dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.

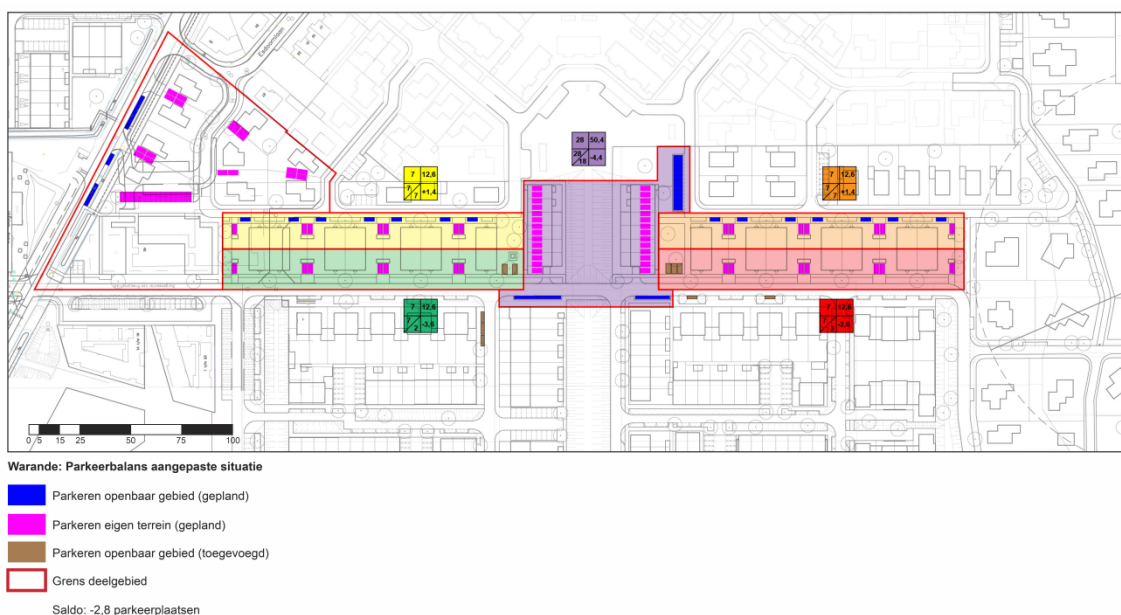
- serviceflat een verkeersgeneratie van 2,1 motorvoertuigen per woning.

Gelet op het voorgaande leidt de voorgenomen ontwikkeling tot ruim 320 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Burgemeester van Prooijenstraat en Esdoornlaan richting Oudestraat, Villa Dotterbloem en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. De voorliggende ontwikkelings is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin reeds is geanticipeerd op een verkeerstoename.

Parkeren

Parkeren wordt grotendeels voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de quadrantwoningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. Voor de vrijstaande woningen geldt dat tenminste twee parkeerplaatsen per woonperceel dienen te worden gerealiseerd. Ten behoeve van het Futurahuis en het appartementengebouw worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarmee komt het totale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein op 61.

De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Binnen het voorliggende plangebied zijn in totaal 20 langspaarkeerplaatsen voorzien, aan de Oudestraat en de Cypressenlaan. Daarnaast worden er aan de Burgemeester van Prooijenstraat 10 extra langs- en/of haakspaarkeerplaatsen voorzien. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 91 bedraagt (61 parkeerplaatsen op eigen terrein).



Afbeelding 4.4: overzicht parkeerbalans

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is door de gemeente een parkeernormen nota vastgesteld. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in

deze parkeernormennota zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor middeldure woningen (quadrantwoningen) geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor dure (vrijstaande) woningen bedraagt de parkeernorm 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het Futurahuis is een vorm van onzelfstandige huisvesting. Daarvoor geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorg unit en voor de zelfstandige goedkope woningen (huurappartementen) 1,7 parkeerplaats per woning. Voor goedkope woningen ((huur)appartementen) geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, terwijl voor een serviceflat een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning geldt.

Gelet op het voorgaande bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 91 parkeerplaatsen. Omdat er 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien, alsmede 61 parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Hoewel de parkeerbalans van de voorliggende ontwikkeling volledig sluitend is, zal de parkeerdruk in de Burgemeester van Prooijenstraat enigszins toenemen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Ter plaatse is sprake van een minimaal tekort van 2,8 parkeerplaatsen. Dit tekort kan in de parktijk echter eenvoudig worden opgevangen door de aanwezige parkeerplaatsen bij OBS Villa Vlinderhof, direct gelegen aan de Burgmeester Prooijenstraat. Deze parkeerplaatsen zullen met name in de avonduren en in de weekenden - wanneer de parkeerdruk ten behoeve van de woningen het hoogst is - beschikbaar zijn voor bewoners.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen. Ten aanzien van het voorliggende deelgebied van bestemmingsplan 'Driessen' zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkings-/wijzigingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkings-/wijzigingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 3 bij het uitwerkings-/wijzigingsplan is gevoegd.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:
Bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het
bestemmingsplan 'Driessen'

Artikel 18 Wonen - Uit te werken

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
- c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
- d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
- e. bedrijven;
- f. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
- g. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, autowasvoorzieningen, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de waterinfiltratie;
- j. behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurelementen al dan niet in samenhang met de onder f en i bedoelde functies;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. alsmede

- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', het behouden, versterken en/of herstellen van de cultuurhistorische waarden samenhangend met de aanwezige molen.

18.2 Uitwerkingsregels

18.2.1 Administratieve regels

a Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 18.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

b Bouwverbod

Het oprichten van bouwwerken binnen de bestemming dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.

c Procedurele bepalingen

Binnen de bestemming wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld. Hierbij geldt dat:

- a. de nota onder meer betrekking zal hebben op:
 1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
 2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
 3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;

4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
- b. ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds gestreefd wordt naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderszins naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in bovengenoemde nota nader aan te geven architecten-taakgebieden;
- c. de bedoelde nota ter kennisneming zal worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

18.2.2 Programmatische aspecten

a Ten aanzien van de woningen

1. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare waarbij ten minste 1600 en ten hoogste 2200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
2. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanhouden van de volgende differentiatie:
 - a. 70% "vrije markt";
 - b. 30% "sociale sector".

Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

b Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven

1. Het totaal aantal m² bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m².
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
 - a. detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m² b.v.o.;
 - b. horecabedrijven: maximaal 500 m² b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 1500 m² ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging.

Alvorens tot uitwerking van bestemmingen ten behoeve van bovenbedoelde functies over te gaan doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

c Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden

1. Het totaal aantal m² bruto-vloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m² bedragen; de bruto-vloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m² bedragen.
2. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een lokaal verzorgend karakter.
3. De onder 1 en 2 genoemde functies mogen, voor zover kan worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen worden gecombineerd met woonfuncties (combikavels).
4. Binnen de bedrijfsbestemmingen geen detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
5. Door burgemeester en wethouders kan, na een door hen verleende afwijking, medewerking

worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributie-structuur binnen de gemeente en de (verkoop-)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bruto-vloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m² en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit.

d Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen mogen worden gerealiseerd;

e Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor recreatieve terreinen en groenvoorzieningen.
2. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de verschillende leeftijdscategorieën en de afstanden van de voorzieningen tot de woningen.

f Ten aanzien van water /infiltratievoorzieningen

Als terreinoppervlak zal ten minste 3% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen ten behoeve van water/infiltratievoorzieningen, hierbij geldt een retentieopgave van T=100.

g Ten aanzien van parkeervoorzieningen

1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie/differentiatie, parkeergelegenheid op het woonperceel en/of te realiseren gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, de norm voor het parkeren kan worden aangepast.
2. Bij de realisering van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen, horecavoorzieningen, kantoren, praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

18.2.3 Inrichting

a Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:

- openbare ruimten en/of;
- structuurversterkende onderdelen.

Binnen de bestemming worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De Driesser Velden;
2. De Villa;
3. De Bibliotheek;
4. Achter de Hoven;
5. Het Koetshuis;
6. Lommerrijk.

Op onderstaande afbeelding is de plaatsbepaling van de deelgebieden weergegeven.



Afbeelding 1 - Deelgebieden met nummering zoals boven aangegeven

b Stedenbouwkundige uitwerking

Verdere uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur vindt plaats in de voor de deelgebieden of onderdelen daarvan op te stellen "Nota van uitgangspunten".

c Hoofdverkeersstructuur

1. Autoverkeer

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autoverkeerontsluiting' zullen verkeersontsluitingen voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woongebieden worden gerealiseerd.
- b. De onder a bedoelde wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.

2. Langzaam verkeer

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' of 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersgebied' zullen fiets- of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
- b. Voor de onder a bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontsluitings- of verblijfsfunctie.

3. Openbaar vervoer

Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busbaan' zal in de verkeersopzet rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

d Groen- en waterstructuur

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'water' zullen de gronden mede worden ingericht ten behoeve van waterberging, rietoevers en oeverzones.
3. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt voor recreatieve functies in het plangebied.

e Natuur- en landschapselementen

Binnen de bestemming is het beleid gericht op het behoud, de versterking en/of de aanleg van natuur- en landschapselementen, waarbij:

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi' zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zullen bestaande boomsingels worden gehandhaafd en/of nieuwe boomsingels worden aangelegd.

18.2.4 Overige aspecten

a Bebouwing

Voor het woongebied geldt, in aanvulling op het voorgaande, dat zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

b Molen

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische - waarde' is het beleid gericht op het behoud en planologische inpassing van de bestaande molen.

18.3 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten aanzien van de woningen:
 1. voor de eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 m;
 2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 6 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 18 m;
- b. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
 1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
 2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van centrumvoorzieningen
 1. voor de centrumvoorzieningen (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven) de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 2. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld, tot een hoogte van ten hoogste 20 m;
- d. ten aanzien van kantoren
 1. voor kantoren de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 2. indien de kantoren worden gebouwd in combinatie met woningen de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- e. In plaats van een kap mag ook een toplaag/substituutkap worden gebouwd over ten hoogste 70 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

- f. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- g. ten aanzien van cultuurhistorische waarden:
binnen de op de verbeelding aangegeven zone cultuurhistorische waarden mogen geen nieuwe hogere bouwwerken worden opgericht hoger dan 3 m.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 18.3 voor:

- a. het bouwen van een extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
 - 1. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- b. het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
 - 1. zulks wenselijk is voor de realisatie van (steden)bouwkundige accenten;
 - 2. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- c. de bouw van hogere bouwwerken als bedoeld in 18.3 lid g indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 18.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' en de aanduiding 'groen':
 - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
 - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
 - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
 - 4. het graven of dempen van sloten;
 - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 6. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi':
 - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
 - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
 - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
 - 4. het graven of dempen van sloten/watergangen;
 - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone':
 - 1. het dempen of het wijzigen van het profiel van de oeverzone anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
 - 2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
 - 3. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zone rietoever':
 - 1. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;

2. het dempen of het wijzigen van het profiel van de zone rietoevers anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
3. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;

18.5.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
 2. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in de genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.
- b. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is tevens niet van toepassing voor:
 1. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van de aanleg van een wadi;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

18.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en/natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden evrkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning niet kan worden geweigerd;

Bijlage 2:
Advies regionale brandweer d.d. 10 juni 2014

BRANDWEER

W Ontvangen op:
13 JUN 2014



Gemeente Waalwijk
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

Fabriekstraat 34, Tilburg
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

Datum	10 juni 2014	Behandeld door	Metha de Heer
Onze referentie	U14.001647	Doorkiesnummer	076 529 6681
Uw referentie	Z14-003488	E-mail	metha.de.heer@brandweermwb.nl
Uw brief van	19 mei 2014	Onderwerp	Advies externe veiligheid bestemmingplan Driessen, uitwerkingsplan fase 12 Futurahuis en aangrenzend woongebied

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het uitwerkingsplan Futurahuis, Landgoed Driessen, treft u hierbij ons advies aan, inzake art 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en art 12 lid 2 van Besluit externe veiligheid Buisleidingen Het advies is gebaseerd op de door u toegezonden verbeelding en ontwerp bestemmingsplan, d.d. 13 mei 2014.

Inleiding

Het betreft de bouw van 16 wooneenheden voor verminderd zelfredzame personen en de bouw van totaal 43 woningen, appartementen. Voor dit uitwerkingsplan is nog niet eerder geadviseerd. Voor het bestemmingplan Driessen is op 27 januari 2012 een advies uitgebracht.

Samenvatting

De zelfredzaamheid van de bewoners van de zorgwoningen is slecht. Wij adviseren u om geen verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied van de buisleiding te huisvesten. Wanneer u om andere redenen toch kiest voor deze locatie adviseren wij u het aspect veiligheid een duidelijke plaats te geven in de afweging.

De locatie kan niet tijdig door brandweer worden bereikt. Wij adviseren u maatregelen uit de toolbox te implementeren om een gelijkwaardig niveau van veiligheid te kunnen waarborgen.

Wij adviseren u ten aanzien van aanwezigheid van bluswater advies te vragen aan de heer JP van Wanrooij.

De maatregelen welke u voorstelt in de verantwoording moeten geborgd worden.

Risicoschets

In de nabijheid van het plan is een aardgasleiding gelegen.

Door een lekkage of (kleine) scheur in deze buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen er, tot op een afstand van 15m¹ personen 1^o graad brandwonden oplopen.



14-0044350

BRANDWEER

Bij een volledige breuk en opvolgende explosie zullen de drukeffecten ook een grote rol spelen. Tot op een afstand van 75 m¹ kunnen aanwezige personen overlijden. Tot op een afstand van 175 m¹ kunnen aanwezigen brandwonden oplopen.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de bewoners van de woningen is als redelijk tot goed te beoordelen. Voor de zorgwoningen geldt dit niet. Zoals uit de beoordeling blijkt, is de zelfredzaamheid slecht.

Zoals is ons advies van 27 januari 2012 aangegeven adviseren wij u om geen verminderd zelfredzame personen in de nabijheid van de gasleiding te situeren:

zelfredzaamheid

In het plangebied zijn op een tweetal plaatsen direct langs de aardgasleiding maatschappelijke functies opgenomen. Volgens de regels kunnen hier alle maatschappelijke functie opgericht worden, dus ook een basisschool, kinderdagverblijf, inrichting voor gehandicapten e.d. De zelfredzaamheid van de personen in dit soort functies is slecht te noemen en passen naar onze mening niet zo dicht op een aardgasleiding

Wij adviseren u geen functies bestemd voor verminderd zelfredzame personen toe te staan op de aangegeven locaties. Binnen het plangebied zijn vele, vanuit het oogpunt externe veiligheid, betere mogelijkheden beschikbaar.

Figuur: uitsnede advies 27 januari 2012

Beoordeling zelfredzaamheid:

Scenario	Gebouw-type	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vlucht-mogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaar-inschattings-mogelijkheden-scenario
Toxisch	Woning	+	+	+/-	+	-
	Zorgwoning	-	-	+	+	-
Leiding	Woning	+	+	+/-	+	-
	Zorgwoning	-	-	+	+	-

Zoals in het eerdere advies aangegeven, adviseren wij u de zorgwoningen op grotere afstand van de buisleiding te plaatsen. Wanneer u om andere redenen toch kiest voor deze locatie adviseren wij u het aspect veiligheid een duidelijke plaats te geven in de afweging.

Hulpverlening

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd is circa 10:05 overdag. Hiermee wordt niet voldaan aan de norm voor de opkomsttijden gesteld in het dekkings- en spreidingsplan voor zorgfuncties. De norm hiervoor is 8 minuten.

Wij adviseren u maatregelen uit de toolbox te implementeren om een gelijkwaardig niveau van veiligheid te kunnen waarborgen.

Bluswater

In het plangebied moet voldoende bluswater aanwezig zijn. U dient te voldoen aan de minimale eisen, zoals gesteld in onderstaand kader. U kunt hiervoor advies vragen aan de heer JP van Wanrooij brandweer Midden- en West-Brabant Cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk.

BRANDWEER

Primaire bluswatervoorziening:

Een primaire bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening waarbij:

- Het bluswater direct opvraagbaar is
- De capaciteit minimaal 60 m³ per uur is,
- De watervoorziening onbeperkt is.

Voor bebouwingssoorten waarvan de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd en waarvoor de eerste inzet door één tankautospuit kan worden gedaan is een capaciteit van 30 m³ per uur voldoende. Uitermate belangrijk hierbij is op welke afstand dan wel 60 m³ per uur of meer bluswater te halen is indien daadwerkelijke uitbreidingen voorkomen moeten worden.

Voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd, dit houdt in dat de onderlinge afstand tussen de brandkranen maximaal 80 meter bedraagt. Tevens mogen de brandkranen maximaal 40 meter van de toegang van de gebouwen staan. Rondom de brandkranen moet altijd een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,8 meter. Brandkranen in trottoirs moeten, indien langsparkeren wordt toegepast, ten minste 0,35 meter van de trottoirband liggen. Bij gestoken parkeren moet die afstand 0,75 meter zijn.

Secundaire bluswatervoorziening:

Als aanvullende bluswatervoorziening op primair bluswater, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen. De eisen voor deze secundaire bluswatervoorziening hierbij zijn:

- De capaciteit behoort minimaal 90 m³ en bij voorkeur 120 m³ per uur te bedragen gedurende een onafgebroken levertijd van 4 uur.

Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid zijn er geen opmerkingen.

Waarschuwinginstallatie

Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Dit kan gebruikt worden om de bevolking te waarschuwen.

Maatregelen

In het voorontwerp bestemmingplan geeft u aan een aantal maatregelen te treffen ter verbetering van de veiligheid. Het betreft de volgende maatregelen:

1. De gemeente gaat in overleg met de Gasunie vaststellen of er afdoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen aan de leiding.
2. De gestapelde woningen direct grenzend aan de zorgwoningen zorgen voor afscherming in geval van een incident aan de buisleiding.
3. De entree van het complex is aan de zuidzijde gelegen, buiten het invloedsgebied.
4. Er wordt een vluchtplan opgesteld.
5. De toekomstige bewoners en begeleider worden op de hoogte gesteld van de risico's van de gasleiding.
6. De gemeente is extra alert bij graafwerkzaamheden in de directe omgeving.
7. Een mogelijkheid om de mechanische ventilatie uit te schakelen wordt aanbevolen.

Bovenstaande maatregelen verhogen de veiligheid. Wij adviseren u om met name punt 3,4, en 5 goed te borgen, zodat deze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dat kan niet binnen het bestemmingplan, dus zal op andere wijze geborgd moeten worden.

BRANDWEER

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevr. M. de Heer.

Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvangen wij graag van uw zijde een afschrift van het genomen besluit.

Hoogachtend,
Namens het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing,



H. Sijbring

Bijlage 3:
Nota van Zienswijzen

Nota van Zienswijzen

Ontwerp uitwerkingsplan 'de Bibliotheek, fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied'
in bestemmingsplan Driessen

Inleiding

Het ontwerp uitwerkingsplan en de daarbij behorende bijlagen hebben gecoördineerd en samen met de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) voor de bouw van het kleinschalige woon-zorgcomplex Futurahuis na voorafgaande openbare bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze met ingang van 24 oktober 2014 gedurende zes weken, tot en met 4 december 2014, voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in papieren versie bij de receptie van het stadhuis als digitaal via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente voor de pdf-versie van dat ontwerp plan. Een ieder kon in genoemde periode m.b.t. deze ontwerp plannen een zienswijze bij het college van Waalwijk indienen.

Gedurende genoemde termijn heeft het college één zienswijze ontvangen, te weten van de familie Quirijns. Deze zienswijze is per brief d.d. 2 december jl. en in de vorm van een mail verzonden op 3 december naar het college gezonden. Beide –identieke- reacties zijn binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee is de familie Quirijns in haar zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is volledig beoordeeld, zodat niet alleen de samenvatting van de gemaakte opmerkingen hierbij is betrokken. Aan het slot van deze nota is aangegeven of deze zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het voorgestelde uitwerkingsplan.

Samenvatting en beantwoording

De zienswijze van de fam. Quirijns heeft enkel betrekking op de molenbeschermingszone in een gedeelte van het noordoosten van het plangebied van het ontwerp uitwerkingsplan, vooraf gegaan door een vraag naar de achtergrond van genoemde zone. Ter plaatse is de bouw van vrijstaande woningen mogelijk, waarvoor binnen genoemde zone in beginsel een maximale bouwhoogte is toegestaan van 3,5 m. Een bebouwing hoger dan 3,5 m is toegestaan indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone aanwezige windmolen. In de zienswijze wordt voorgesteld om voor het bouwen binnen de molenbeschermingszone ondubbelzinnig een maximale bouwhoogte van 3,5 m als absolute grens op te nemen.

Rondom de standaardmolen Dy Sprancke is een molenbeschermingszone ingesteld van 100 m ten behoeve van de windvang voor deze molen. Binnen deze zone is toe te voegen bebouwing tot beperkte hoogte toegestaan. Datzelfde geldt voor opgaande beplanting en bomen. Indien kan worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk aan de windvang wordt gedaan, geldt een zgn. afwijkingsbevoegdheid voor het college.

De betreffende grond in het noordoosten van het plangebied van het uitwerkingsplan valt voor een deel in de molenbeschermingszone. Dit betreft enkele door de gemeente uit te geven bouw kavels. Uitgangspunt was en is om ter plaatse woningbouw c.a. met een maximale hoogte van 3,5 m toe te staan, waarvoor onder voorwaarden een afwijkingsbevoegdheid voor het college is opgenomen. Hoewel in z'n algemeenheid geldt dat flexibiliteitsbepalingen als de onderhavige gewenst zijn om in daarvoor in aanmerking komende situaties onder nadere voorwaarden af te wijken van gestelde regels kan in dit geval ermee worden ingestemd dat ter plaatse van de op de verbeelding geprojecteerde molenbeschermingszone een hoogte van 3,5 m als absolute maximum hoogte wordt gesteld. Daartoe wordt op de verbeelding binnen de molenbeschermingszone met

toepassing van de systematiek van de SVBP 2012¹ de aanduiding bouwhoogte van 3,5 m opgenomen voor de hoogte van het hoofdgebouw en in artikel 9 van de regels onder 9.2.1 onder f wordt opgenomen dat de maximale bouwhoogte in de molenbeschermingszone 3,5 m bedraagt. Voor de bijbehorende bouwwerken wordt in artikel 9.2.2. onder c. sub 3 de zinsnede toegevoegd, 'behoudens de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone waar de maximale toegestane hoogte 3,5 m bedraagt'. Onder artikel 9.3, Afwijking bouwregels, vervalt de afwijkingsbevoegdheid onder d en wordt het bepaalde onder e vernummerd naar d.

Conclusie

De zienswijze van de familie Quirijns leidt tot aanpassing van de verbeelding en artikel 9 van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte in de molenbeschermingszone.

¹ Standaardvoorschriften bestemmingsplanbepalingen 2012, zijnde rijksvoorschriften.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Van toepassing verklaring	1
Artikel 2	Begrippen	2
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	3
Artikel 3	Groen	3
Artikel 4	Tuin - Parkeren	4
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	5
Artikel 6	Wonen	6
Artikel 7	Wonen - 2	9
Artikel 8	Wonen - Bijzondere woonvorm	11
Artikel 9	Wonen - Vrijstaand	12
Hoofdstuk 3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 10	Slotregel	15

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan 'Driessen'

Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel
Artikel 22 Algemene bouwregels
Artikel 23 Algemene gebruiksregels
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels
Artikel 27 Overgangsrecht

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkings-/wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Driessen", vastgesteld op 14 juni 2013 door de gemeenteraad van Waalwijk en als bijlage 1 bij de regels gevoegd, van toepassing, voor zover in de regels van dit uitwerkings-/wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Driessen" en het uitwerkings-/wijzigingsplan, de regels van het uitwerkings-/wijzigingsplan van toepassing zijn.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan:

het bestemmingsplan "Driessen" uitwerkings-/wijzigingsplan "De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied" met identificatienummer NL.IMRO.0867.BIBFASE12FUTURA-va01 van de gemeente Waalwijk.

2.2 uitwerkings-/wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

2.3 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbare) groenvoorzieningen;
- b. kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals: speelgelegenheden hondenuitlaatplaatsen en trapveldjes;
- c. waterlopen, waterpartijen en wadi's;
- d. fiets/voetpaden;
- e. calamiteitenverkeer voor noodhulpdiensten, zoals brandweer en ambulances,
- f. speelvoorzieningen;

met aan lid a tot en met f ondergeschikte:

- g. tuinen;
- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen en perceelsontsluitingen;
- j. nuts- en wko-voorzieningen;

met de bij lid a tot en met j behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van verkeer - autowasvoorziening' zijn de gronden mede bestemd voor een autowasvoorziening.
- b. 'specifieke vorm van verkeer - fiets-/voetpad' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een voet- en/of fietspad.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn overhangende bouwdelen van de aangrenzende bestemmingen Wonen - 2 en Wonen - Bijzondere woonvorm toegestaan.

Artikel 4 Tuin - Parkeren

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en de handhaving van ten minste één parkeerplaats, waarbij de oppervlakte van de parkeerplaats ten minste 18 m² dient te bedragen;
- b. tuinen en toegangspaden tot de gebouwen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd waarbij geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter of in het verlengde van (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Carports

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van een carport, waarbij:

- a. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- c. de carport dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 1 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning.

4.3.2 Erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a voor de bouw van erfafscheidingen op de naar het openbaar gebied gekeerde perceelsgrens, indien:

- a. de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, en;
- b. de voorwaardelijke bepaling zoals opgenomen in 4.4.1 van toepassing is

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke bepaling

Het realiseren van erfafscheidingen zoals bedoeld in 4.3.2 is alleen toegestaan indien bestaan uit een met groen begroeid hekwerk met een poort met een maximum hoogte van 2 m en een breedte van 1 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen en perceelsontsluitingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen, waterpartijen en wadi's;
- f. speelvoorzieningen;

met aan lid a tot en met f ondergeschikte:

- g. tuinen;
- h. bergbezinkvoorzieningen;
- i. nuts- en wko-voorzieningen
- j. autowasvoorzieningen;
- k. uitlaatplaatsen voor honden;
- l. ambulante handel;

met de bij lid a tot en met l behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen straatmeubilair en ondergrondse bergbezinkvoorzieningen, ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van:
 - 1. beroepsmatige activiteiten tot een maximum van 50 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de bij lid a behorende:

- b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend quadrantwoningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwthoogte (m)' mag de minimum bouwhoogte niet minder bedragen dan aangegeven en de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij iedere woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de maximale grondoppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 70 m²;
- b. het achtererfgebied van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte bebouwd wordt;
- c. van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 meter;
 - 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de woning;
 - 3. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45⁰;
 - 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mogen bestaande bouwwerken worden gehandhaafd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. voor pergola's: 3 m;
- c. vlaggenmasten 8 m;
- d. voor het overige: 2,5 m.
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mogen bestaande andere bouwwerken worden gehandhaafd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onverminderd het bepaalde in lid 6.1 en artikel 23 (Algemene gebruiksregels) van het bestemmingsplan "Driessen" is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen.
- c. gronden en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde 6.1.1 lid a onder 1 en 2 en artikel 6.3 voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze regels of indien zij niet voorkomen in bijlage 1, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. op het bij de woning behorende bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en gehandhaafd blijft;
- e. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

- f. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van:
 - 1. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 50 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de bij lid a behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bergingen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. voor pergola's: 3 m;
- c. vlaggenmasten: 6 m
- d. voor het overige: 2,5 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onverminderd het bepaalde in lid 6.1 en artikel 23 (Algemene gebruiksregels) van het bestemmingsplan "Driessen" is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen.
- c. gronden en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde 7.1.1 lid a onder 1 en 2 en artikel 7.3 voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze regels of indien zij niet voorkomen in bijlage 1, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. op het bij de woning behorende bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en gehandhaafd blijft;
- e. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

Artikel 8 Wonen - Bijzondere woonvorm

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Bijzondere woonvorm' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere woonvormen;
- b. hoofdgebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met hieraan ondergeschikte en niet zelfstandige lichte horeca en detailhandel;

met de bij lid a en b behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bergingen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

8.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de aanleg en de handhaving van een parkeerterrein met ten minste 15 parkeerplaatsen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. voor pergola's: 3 m;
- c. vlaggenmasten: 6 m
- d. voor het overige: 2,5 m.

8.2.3 Specifieke gebruiksregels

De ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' aanwezige parkeerplaatsen zijn tevens bedoeld als de parkeervoorziening van de aangrenzende bestemming Wonen - 2.

Artikel 9 Wonen - Vrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van:
 - 1. beroepsmatige activiteiten tot een maximum van 50 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de bij lid a behorende:

- b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

9.1.2 Specifiek

In aanvulling op het bepaalde in lid 9.1.1 zijn de gronden in ieder geval mede bestemd voor ten minste twee parkeerplaatsen per woonperceel, waarbij de oppervlakte van de parkeerbestemming ten minste 18 m² per parkeerplaats dient te bedragen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als bebouwingstypologie uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal ten minste 3 m bedragen;
- d. de voorgevel van de woning dient in, of voor minimaal één punt op een afstand van ten hoogste 3 m achter, de naar een weg toegekeerde bouwgrens dient te worden geplaatst;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de maximum bouwhoogte ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbeschermingszone' niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e en g mag in plaats van een kap ook een extra bouwlaag worden geplaatst, op voorwaarde, dat deze derde bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 60°;
- i. de voorgevel van het hoofdgebouw dient primair op het figuur 'gevellijn' te worden georiënteerd.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij iedere woning op het achtergebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de maximale grondoppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 70 m²;
- b. het achtererfgebied van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte bebouwd wordt;
- c. van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
 - 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de woning;

3. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen, behoudens de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone, waar de maximum toegestane hoogte 3,5 m bedraagt.
- d. van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping:
 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 3. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen, behoudens de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone, waar de maximum toegestane hoogte 3,5 m bedraagt

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- a. op het voorerfgebied:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 1 m, of niet hoger dan 2 meter op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelsafscheiding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
 2. vlaggenmasten 6 m
- b. op het achtererfgebied:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 1 m of niet hoger dan 2 meter op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelsafscheiding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
 2. voor pergola's: 3 m;
 3. voor het overige: 2,5 m.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 9.2.1:

- a. onder b voor de bouw van een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen, waarbij:
 1. de afstand van iedere woning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 2. binnen ieder bouwvlak slechts eenmaal toepassing mag worden gegeven aan deze afwijking;
- b. onder d voor het bouwen van een vrijstaande woning op een afstand van ten minste 2,5 m uit een zijdelingse perceelsgrens op voorwaarde dat de som van de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 6 m blijft bedragen;
- c. onder d tot een afstand van ten hoogste 5 m achter de naar een weg toegekeerde bouwgrens;
- d. onder e, g en h:
 1. voor de afdekking van het gebouw met een andere dakhelling dan wel een bijzondere kapvorm, zoals een gebogen kap;
 2. voor de een extra bouwlaag in plaats van een kap, op voorwaarde, dat de oppervlakte van de extra bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag beslaat, waarbij de goothoogte niet meer dan 9 m mag bedragen over ten hoogste 60% van een gevellengte..

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 en artikel 23 (Algemene gebruiksregels) van het bestemmingsplan "Driessen" is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen.
- c. gronden en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde 9.1.1 lid a onder 1 en 2 en artikel 9.4 voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze regels of indien zij niet voorkomen in bijlage 1, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. op het bij de woning behorende bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en gehandhaafd blijft;
- e. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Driessen" uitwerkings-/wijzigingsplan "De Bibliotheek, Fase 12, Futurahuis en aangrenzend woongebied".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 december 2014.

De Secretaris,
J. Lagendijk

De Burgemeester,
drs. A.M.P. Kleijngeld

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1:
Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan
“Driessen”

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Driessen van de gemeente Waalwijk.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.BpWWDriessen-Va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw, of van de bouwgrens van het hoofdgebouw;

1.6 Afvalinzamelsysteem

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.7 Ambachtelijk/verzorgend bedrijf:

1. Een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2.
2. Een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - a. het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

1.8 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

1.10 Bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten -geen Dienstverlenend bedrijf zijnde (zie 1.31)- en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.11 Beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

Het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.12 Bestaande bebouwing

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Het geldende besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Beperkt kwetsbare objecten:

Onder beperkt kwetsbare objecten worden verstaan:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 Bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een ander gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning of dat andere gebouw;

1.20 Bijzondere woonvorm

Met een woning vergelijkbare huisvesting al dan niet met geheel of gedeeltelijke, zelfstandige wooneenheden, alsmede met gemeenschappelijke ruimten voor de in het gebouw aanwezige woningen en/of wooneenheden, zoals een gezinsvervangend tehuis, een woonzorgvoorziening en daarmee naar de aard vergelijkbare woonvoorzieningen;

1.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 Bouwlaag, laag

De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

1.28 Carport

Een ander bouwwerk dat dient als overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden, niet zijnde een vergunningvrij bouwwerk;

1.29 Cultuurhistorische waarde

Belang in geschiedkundig opzicht; o.a. met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals ondermeer tot uitdrukking komende in kavelpatronen en de bebouwing (architectonische waarde);

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 Dienstverlenend bedrijf

Met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

1.32 Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor het huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.33 Eengezinswoning

Een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.34 Evenemententerrein

terrein voor periodieke en/of incidentele activiteiten en evenementen zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties;

1.35 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 Gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.37 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.38 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

a. lichte horeca:

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;
- overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);

b. middelzware horeca:

- bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);

c. zware horeca:

- bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;

1.39 Kampeermiddelen

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 Kantoor

Een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

1.41 Kwetsbare objecten:

Onder kwetsbare objecten worden verstaan:

- woningen, niet zijnde:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
 2. dienst- of bedrijfswoningen van derden.
- gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bvo van 2.000 m² per object; voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan vijftig personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar;

1.42 Kap

Een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.43 Landschappelijke waarde

Belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

1.44 Maatschappelijke doeleinden

Voorzieningen met meer algemeen maatschappelijke functie, zoals educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele en sportvoorzieningen, alsmede buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf;

1.45 Onderhuis

Een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

1.46 Onderkomens

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.47 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.48 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om en bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.49 Recreatie-inrichtingen

Een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
- b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
- c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);
- d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
- e. muziekscholen en muziekcofenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
- f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);

1.50 Straatmeubilair

Al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:

1. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. Telefooncellen,abri's, kunstwerken ten algemene nutte, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen inclusief autowasplaatsen, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
4. Afvalinzamelsystemen;

1.51 Uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

1.52 Uitwendige architectonische vormgeving:

De uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

1.53 Wet geluidhinder:

De geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.54 Woning of woonhuis

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.55 Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.56 Zwaluwenwand

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een wand met gaten bedoeld om passende broedplaatsen te bieden aan oeverzwaluwen;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 Bebouwde oppervlakte:

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.3 Bedrijfsvloeroppervlakte:

De bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Breedte van een bouwwerk

De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.6 Dakhelling:

De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 Goothoogte van een bouwwerk:

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 Inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Verkoopvloeroppervlakte

De verkoopvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen rechtstreeks ten dienste staande van de uitstalling en verkoop van goederen ten dienste van detailhandelsfuncties met inbegrip van de daarbij behorende (openbare) ruimten;

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstellen van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen de bouwwerken.

22.2 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

22.2.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 25 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouw grens niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens met meer dan 1 m overschrijden.'

22.2.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken.

22.2.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 22.2.1 en 22.2.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

22.3 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare of afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
 - a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving der bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. de opslag ten behoeve van de normale bedrijfsuitoefening van de in het plan toegelaten bedrijven.

23.2 Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

23.3 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 23.1 en 23.2 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Beschermingszone molen

24.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "Beschermingszone molen" mogen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd met een grotere hoogte van 3 m.

24.1.2 Afwijken met een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 24.1.1 voor de bouw van nieuwe hogere bouwwerken, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

24.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) binnen de in lid 24.1.1 bedoelde gronden ("Molenbeschermingszone") opgaande beplantingen en/of bomen aan te brengen welke in volwassen vorm hoger zijn dan 3 m.

24.2.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.2.1 wordt alleen verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

24.3 Milieuzone

- a. Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone" mogen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde slechts milieugevoelige objecten, zoals woningen worden gebouwd, indien de belangen van de bedrijven niet in onevenredige mate worden geschaad.
- b. Aan bebouwing van milieugevoelige objecten binnen de onder a bedoelde zones zal slechts medewerking worden verleend, indien de bedoelde bedrijven, in verband met bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, zijn opgeheven, dan wel indien duidelijk is dat door het treffen van maatregelen in of bij het bedrijf de milieucirkel kan worden verkleind.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, hoogtescheidelijnen en overige aanduidingen en aanwijzingen op de kaart in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 22 waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

25.2 Toepasselijkheid

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bouw mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 25 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouw aanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

26.2 Toetsingskader

26.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het aantal parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bouw mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

27.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1.1 met maximaal 10%.

27.1.3 Uitzondering

Lid 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

27.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

27.2.2 Veranderen strijdig gebruik

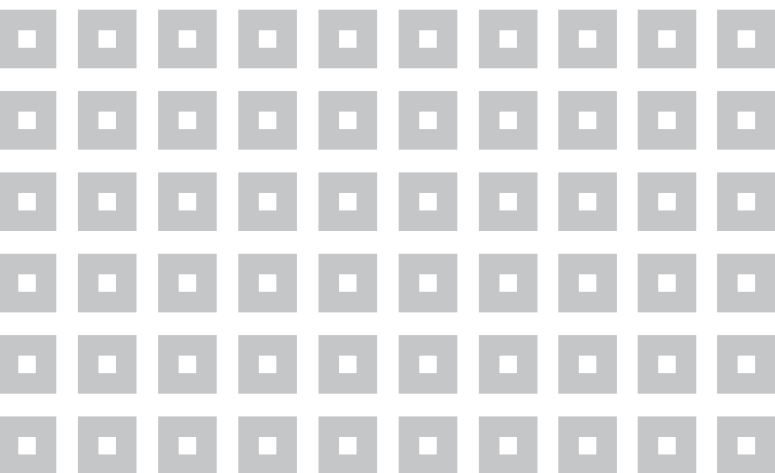
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

27.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 27.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

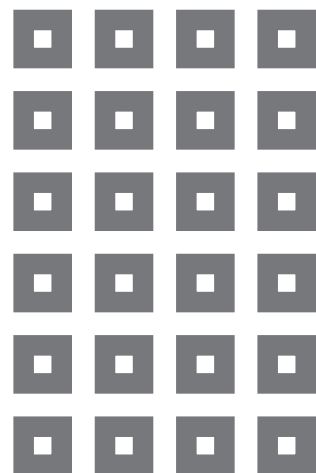
27.2.4 Uitzondering

Lid 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69